



Рег. № Към СОА26-ВК08-2035-[2]/19.03.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧРЕЗ АИССО

СТАНОВИЩЕ

От ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад № СОА26-ВК08-2035/2026г. и проект за решение на Кмета на район „Нови Искър“, относно учредяване възмездно и безсрочно право на строеж на "Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, за изграждане на трансформаторен пост – тип БКТП със застроена площ от 7 кв.м и сервитутни права за сервитутна зона с площ от 20 кв.м в недвижим имот – публична общинска собственост с идентификатор 29430.4705.924 по КККР, представляващ УПИ VII – 386,393, кв. 26, с. Житен, район „Нови Искър“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

С доклад № СОА26-ВК08-2035/2026 г. Кметът на район „Нови Искър“, предлага да се учреди възмездно и безсрочно право на строеж на "Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД за изграждане на трансформаторен пост – тип БКТП със застроена площ от 7 кв.м и сервитутни права за сервитутна зона с площ от 20 кв.м в недвижим имот – публична общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 29430.4705.924, целия с площ от 245 кв.м по кадастралната карта и кадастралните регистри

/КККР/, одобрени със Заповед № РД-18-18/25.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващ УПИ VII – 386,393, кв. 26, с. Житен, район „Нови Искър“.

За общински поземлен имот с идентификатор 29430.4705.924, съставляващ УПИ VII – 386,393, кв. 26, с. Житен, район „Нови Искър“ е съставен Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 4643 от 23.08.2024 г., вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. № 100660, Акт № 128, том 236, от 12.12.2024 г., като район „Нови Искър“ удостоверява, че за имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права.

Към преписката е приложена скица-проект на заетата площ от проектния трафопост и неговия сервитут в ПИ 29430.4705.924. Необходимата застроена площ за изграждане на новия трафопост – тип БКТП е в размер на 7 кв.м. и сервитутна зона с площ от 20 кв.м.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община – инж. Васил Добрев Добрев за определяне пазарната стойност на правото на строеж за изграждане на нов БКТП в ПИ с идентификатор 29430.4705.924 по КККР, представляващ УПИ VII – 386,393, кв. 26, с. Житен, район „Нови Искър“, със застроена площ 7,00 кв.м., в размер на **377,60** /триста седемдесет и седем евро и шестдесет евроцента/евро и на сервитутна зона на нов БКТП, с площ 20 кв.м., в размер на **1 078,83** /хиляда седемдесет и осем евро и осемдесет и три евроцента/ евро или обща пазарна стойност в размер на **1 456,43** /хиляда четиристотин петдесет и шест евро и четиридесет и три евроцента/ евро. Цените са без включен ДДС. Оценката е изготвена на 25.11.2025 г. с валидност до 25.05.2026 г.

За по-голяма яснота предлагам точка 1/първа/ от проекта за решение да придобие следната редакция:

„1. Учредява възмездно и безсрочно на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, ЕИК 130277958, право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП с площ от 7 кв. м, сервитутно право за сервитутната зона с площ от 20 кв. м. в поземлен имот с идентификатор 29430.4705.924, целият с площ от 245 кв.м по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Житен, район „Нови Искър“ /АПОС № 4643 от 23.08.2024 г., вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. № 100660, Акт № 128, том 236, от 12.12.2024г./, представляващ по действащия регулационен план на с. Житен квартал 26, парцел VII -386,393 – за ТП, срещу заплащане на обща пазарна стойност в размер на **1 456,43** /хиляда четиристотин петдесет и шест евро и четиридесет и три евроцента/ евро , без включен ДДС, формирана както следва: за право на строеж с площ от 7 кв. м – **377,60** /триста седемдесет и седем евро и шестдесет евроцента/ евро и за сервитутно право за сервитутната зона с площ от 20 кв. м – **1 078,83** /хиляда седемдесет и осем евро и осемдесет и три евроцента/евро.“

В **точка 2/втора/** след текста „Столична община“ **да се допълни** текста: „да издаде заповед“ и след текста „договор“ **да се допълни** текста: „за учредяване право на строеж и сервитутно право за сервитутната зона“.

Посочените правни основания, а именно: чл. 37, ал. 4, т. 4 и чл. 7, ал. 2, изр. второ от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 62, ал. 2, чл. 64, ал. 1 и чл. 64, ал. 8, изр. първо от Закона за енергетиката, във връзка с чл. 59, т. 2 от Наредбата за общинска собственост и чл.21, а.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

Решението следва да се вземе с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници.

Целесъобразността на решението, по изложените в доклада мотиви е от компетентността на СОС.

С уважение,

Васил Терзиев
кмет на Столична община
18.03.2026



СТОЛИЧНА ОБЩИНА-РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121, п.к. 1281, тел.: 991-72-30; факс: 991 76 23 e-mail:
info@novi-iskar.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ул. „Московска“ № 33
гр. София – 1000

Д О К Л А Д

От: Владислав Владимиров – Кмет на СО-район „Нови Искър“

Относно: Възмездно учредяване на право на строеж, безсрочно право на преминаване на хора и техника и право на прокарване на електропроводни линии средно и ниско напрежение в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за изграждане на нов трансформаторен пост – БКТП и кабелни линии средно и ниско напрежение в поземлен имот с идентификатор № 29430.4705.924 по КККР на с. Житен, район Нови Искър, Столична община, с площ 245 кв. м.

На основание: чл. 37, ал. 4, т. 4 и чл. 7, ал. 2, изр. второ от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 62, ал. 2, чл. 64, ал. 1 и чл. 64, ал. 8, изр. първо от Закона за енергетиката, във връзка с чл. 59, т. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Нови Искър“ е постъпило заявление с вх. № РНИ25-ДР00-642 от 12.08.2025 г. от г-н Младен Кръстев, директор на дирекция „Реализация на инвестициите“ в „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, еднолично акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законодателството на Република България, вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията под ЕИК 130277958, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1113, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе“ № 28, Изток Плаза (наричано по-долу „ЕРМ Запад“).

След преглед на относимите документи към искането, приложимата нормативна уредба и извършения анализ, се установи че:

I. Обосновка

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС. Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат pdf.

1. Със заявление с вх. № РНИ25-ДР00-642 от 12.08.2025 г. ЕРМ Запад се иска учредяване в поземлен имот с идентификатор № 29430.4705.924 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Житен, район Нови Искър, Столична община, одобрени със Заповед № РД-18-18/25.01.2012 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, който имот съгласно скица на поземлен имот с № 15-2990429/30.10.2025 г. е с начин на трайно ползване „За електроенергийно производство“, **с площ от 245 кв. м**, вид територия: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, стар номер 386,393, представляващ по действащия ЗРКП на с. Житен квартал 26, парцел VII, при съседни: поземлени имоти с идентификатори № 29430.4705.676, 29430.4705.678, 29430.4705.923 и 29430.4705.925 (наричан по-долу „**ПИ 29430.4705.924**“) на право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип Бетонокомплектна трафопостна подстанция („**БКТП**“) 800 kVA, с площ от **7 кв. м**, с размер 2,4 м. на 2,9 м, със сервитутна площ за новопостроения БКТП от **20 кв. м**.

2. Изграждането на новия трафопост е предвидено с оглед присъединяването към електроразпределителната мрежа на нови обекти на клиенти и задоволяване на обществения интерес, както и осигуряване потребностите на потребителите за снабдяване с електрическа енергия.

3. Към преписката е приложена скица-проект на заетата площ от проектния трафопост и сервитута на проектния трафопост в ПИ 29430.4705.924, съгласувана с ЕРМ Запад на 29.07.2025 г.

4. Съгласно ОУП на Столична община ПИ 29430.4705.924 попада в устройствена зона „Ж.м.“ – жилищни зони с преобладаващо малкоетажно застрояване, с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 40%, максимален кинт – 1,3, минимално озеленена площ – 40% и максимална кота корниз – 10 м.

5. ПИ 29430.4705.924 е публична общинска собственост въз основа на Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 4643 от 23.08.2024 г., вписан в „Служба по вписванията“ – гр. София с вх. рег. № 100660, Акт № 128, том 236, от 12.12.2024 г.

6. Видно от Удостоверение с изх. № 7215016255/09.01.2026 г. издадено от СО – Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП „Нови Искър“, **данъчната оценка на правото на строеж** на трафопост с площ 7 кв. м е в размер на **30,10 евро**. Видно от Удостоверение с изх. № 7215016254/09.01.2026 г., издадено от СО – Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП „Нови Искър“, **данъчната оценка на целия поземлен имот**, с площ от 245 кв. м, е в размер на **248,60 евро**.

7. На 25.11.2025 г. е изготвена **пазарна оценка** за определяне цената на правото на строеж и сервитутните права в ПИ 29430.4705.924 от сертифициран оценител – инж. Васил Добрев Добрев, фигуриращ в списъка на СО, със сключен рамков договор със Столична община № СОА24-ДГ56-1473/08.05.2024 г. Определените пазарни стойности са в **общ размер на 2 848,50**

лева, равняващи се на 1 456,43 евро, без включен ДДС (105,50 лева, равняващи се на 53,94 евро, без включен ДДС за квадратен метър), както следва:

1) за право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП 800 kVA, с площ от 7 кв. м – **738,50 лева, равняващи се на 377,60 евро, без включен ДДС;** и

2) за сервитут на новопостроения БКТП с площ от 20 кв. м – **2 110,00 лева, равняващи се на 1 078,83 евро, без включен ДДС.**

8. Учредяването на право на строеж за трафопост в ПИ 29430.4705.924 и съответните сервитутни права са включени в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., към раздел IX „Учредяване на други ограничени вещни права“.

II. Правно основание

1. С оглед разпоредбата на чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост („ЗОС“), правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, когато това е предвидено в закон.

2. Според текста на чл. 7, ал. 2, изр. второ от ЗОС имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

3. На основание чл. 62, ал. 2 от Закона за Енергетиката („ЗЕ“) когато изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях и на свързаните с производството съоръжения и площадки за депониране на производствени отпадъци, се извършва върху имот – общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс.

4. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗЕ при изграждане на нови линейни обекти в полза на лицата, които ще изграждат енергийния обект възникват сервитути.

5. ЕРМ Запад има качеството на енергийно предприятие съгласно §1 от Допълнителните разпоредби на ЗЕ.

6. Съгласно чл. 64, ал. 8, изр. първо от ЗЕ, в случай че сервитутната зона попада в имот, за който в полза на титуляря на сервитута се учредява право на строеж, сервитутът върху имота се посочва в акта за учредяване право на строеж.

7. В съответствие с чл. чл. 59, т. 2 от Наредбата за общинската собственост („НОС“) възмездно право на строеж може да се учреди без търг или конкурс след решение на СОС за изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти или на части от тях, по искане на съответното енергийно

предприятие и съобразно предвижданията на подробен устройствен план.

8. Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация („ЗМСМА“) Общинският съвет следва да приема решения за разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони.

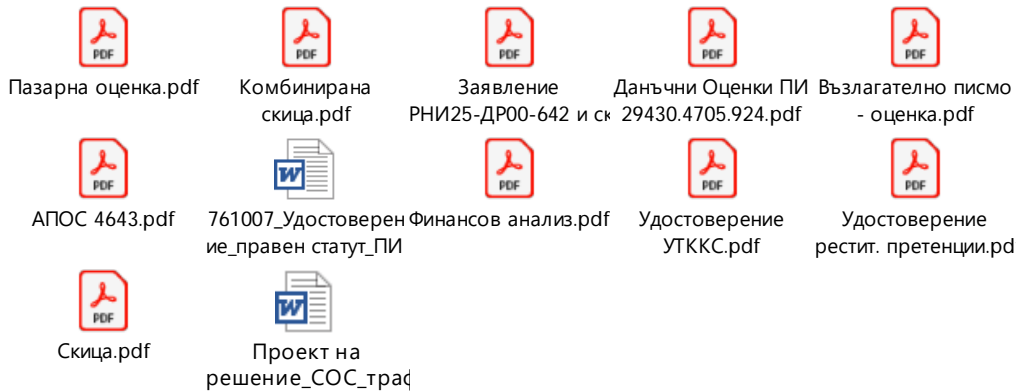
С оглед гореизложеното и на основание с чл. 37, ал. 4, т. 4 и чл. 7, ал. 2, изр. второ от ЗОС във връзка с чл. 62, ал. 2, чл. 64, ал. 1 и чл. 64, ал. 8, изр. първо от ЗЕ, във връзка с чл. 59, т. 2 от НОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, предлагам проект на решение на Столичен общински съвет за учредяване в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, ЕИК 130277958, право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП 800 kVA, с площ от 7 кв. м, с размер 2,4 м х 2,9 м, със сервитутна площ 20 кв. м в ПИ 29430.4705.924 по КККР на с. Житен, район Нови Искър, Столична община, с площ от 245 кв. м.

III. Приложения

Към настоящия доклад прилагам като интегрирани файлове следните документи:

1. Заявление с вх. № РНИ25-ДР00-642 от 12.08.2025 г., ведно със скица-проект на заетата площ от проектния трафопост и сервитута на проектния трафопост в ПИ 29430.4705.924, съгласувана с ЕРМ Запад на 29.07.2025 г. – 1 бр. цветно копие;
2. Скица на поземлен имот с № 15-2990429-30.10.2025 г.;
3. Комбинирана скица от ГИС София изх. № ГИС25-08-00 (1)/30.04.2025 г. – 1 бр. оригинал, формат А3;
4. Възлагателно писмо за пазарна оценка от сертифициран оценител изх. № към РНИ25-ДР00-642 (1) от 30.10.2025 г. – 1 бр. оригинал;
5. Актуална експертна оценка от сертифициран оценител от м. 11/2025 г. – 1 бр. оригинал;
6. Удостоверение с изх. № 7215016254/09.01.2026 г. издадено от СО – Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП „Нови Искър“ на ПИ с идентификатор № 29430.4705.924 – 1 бр. оригинал;
7. Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7215016255/09.01.2026 г., г. от Отдел ОП Нови Искър на правото на строеж за трафопост – 1 бр. оригинал – 1 бр. оригинал;
8. Удостоверение изх. № към РНИ25-ДР00-642 (1) от 18.08.2025 г., издадено от отдел „Устройство на територията, кадастър и контрол по строителството“ на СО-район „Нови Искър“ – 2 бр. оригинал;

9. Удостоверение за липса на реституционни претенции изх. № към РНИ25-ДР00-642 (1) от 25.04.2025 г., издадено от отдел „Управление на общинската собственост, жилищния фонд и регистрация на търговската дейност“ на СО-район „Нови Искър“ – 2 бр. оригинал;
10. Акт за публична общинска собственост с № 4643 от 23.08.2024 г., вписан в „Служба по вписванията“ – гр. София с вх. рег. № 100660, Акт № 128, том 236, от 12.12.2024 г. – 1 бр. копие;
11. Удостоверение за правен анализ изх. № към РНИ25-ДР00-642 (4) от 10.11.2025 г., издадено от Главен юрисконсулт на СО – район „Нови Искър“ – 1 бр. електронно подписан документ;
12. Проект на решение на Столичен общински съвет– 1 бр. електронно подписан документ; и
13. Финансов анализ изх. № към РНИ25-ДР00-642 (5) от 19.12.2025 г., издаден от Главен счетоводител на СО – район „Нови Искър“ – 1 бр. оригинал.



С уважение,

X

ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
КМЕТ НА СО РАЙОН "НОВИ ИСКЪР"

Съгласувал чрез АИСРНИ:

Генади Лазаров

Главен юрисконсулт в отдел „ПНАО, ГРАО И ЧР“
СО-район „Нови Искър“

г.

дата: 05.02.2026

Изготвил чрез АИСРНИ:

Станислава Ирикова

Юрисконсулт в отдел „УОСЖФРТД“
СО-район „Нови Искър“

г.

дата: 05.02.2026

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС. Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат pdf.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: in-

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2026 година

За възмездно учредяване на ограничено вещно право на строеж, безсрочно право на преминаване на хора и техника и право на прокарване на електропроводни линии средно и ниско напрежение в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД за изграждане на нов трансформаторен пост – БКТП и кабелни линии средно и ниско напрежение в поземлен имот с идентификатор 29430.4705.924 по КККР на с. Житен, район Нови Искър, Столична община, с площ 245 кв. м.

На основание чл. 37, ал. 4, т. 4 и чл. 7, ал. 2, изр. второ от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 62, ал. 2, чл. 64, ал. 1 и чл. 64, ал. 8, изр. първо от Закона за енергетиката, във връзка с чл. 59, т. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т
РЕШИ:

1. Дава съгласие да бъде учредено възмездно на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, ЕИК 130277958, право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП 800 kVA, с площ от 7 кв. м, с размер 2,4 м. на 2,9 м, право на преминаване на хора и техника със сервитутна площ за новопостроения БКТП от 20 кв. м. и право на прокарване на електропроводни линии средно и ниско напрежение в поземлен имот с идентификатор № 29430.4705.924 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Житен, район Нови Искър, Столична община, одобрени със Заповед № РД-18-18/25.01.2012 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, с начин на трайно ползване „За електроенергийно производство“, с площ от 245 кв. м, вид територия: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, стар номер 386,393, представляващ по действащия ЗРКП на с. Житен квартал 26, парцел VII, при съседни: поземлени имоти с идентификатори № 29430.4705.676, 29430.4705.678, 29430.4705.923 и 29430.4705.925, за който имот е съставен акт за публична общинска собственост № 4643 от 23.08.2024 г., вписан в „Служба по вписванията“ – гр. София с вх. рег. № 100660, Акт № 128, том 236, от 12.12.2024 г., за сума съгласно определена пазарна стойност, изготвена от сертифициран оценител, в общ размер на 1 456,43 евро, без включен ДДС

(53,94 евро, без включен ДДС за квадратен метър), формирана както следва:

1) за право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП 800 kVA, с площ от 7 кв. м – 377,60 евро, без включен ДДС; и

2) за сервитут на новопостроения БКТП с площ от 20 кв. м – 1 078,83 евро, без включен ДДС.

2. Възлага на Кмета на Столична община да сключи договор с „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, ЕИК 130277958.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка _____ от _____ дневния _____ ред _____ по _____ доклад _____ № _____ СОА.....
/.....г., _____ становище _____ № _____ СОА.....
/.....г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

(п)

[ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ]

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

ГЕНАДИ ЛАЗАРОВ

Главен юрисконсулт в отдел "ПНАО, ГРАО и..."