Рег. № Към СОА26-ВК08-227-[5]/27.10.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, тел. номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад постъпил в Столична община под № СОА26-ВК08-227/2026 година от Петко Краев – Кмет на Район "Искър", с предложение за придобиване, чрез изкупуване от страна на общината на поземлен имот с идентификатор 68134.1500.245, с площ 2 510 кв. м и поземлен имот с идентификатор 68134.1500.246, с площ 1 956 кв. м, попадащи по ПУП в урегулиран поземлен имот I, отреден за "парк и дом на културата" от квартал № 54 в местност в "Дружба – 1 част", находящи се територията на район "Искър"

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година, изменена със заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025 година на Кмета на Столична община (СО), изразявам становище относно законосъобразността на внесения в общината проект за решение по доклад на Петко Краев – Кмет на Район "Искър".

Предложението на кмета на района предвижда общинският съвет да даде съгласие Столична община да придобие, чрез изкупуване от собствениците правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1500.245, с площ 2 505 кв. м и поземлен имот с идентификатор 68134.1500.246, с площ 1 956 кв. м със съответни данни от КККР, които по действащия ПУП попадат в урегулиран поземлен имот I, отреден за "парк и дом на културата" от квартал № 54 в местност в "Дружба – 1 част", находящи се на територията на район "Искър".

В проектът за решение площта на поземлен имот с идентификатор 68134.1500.245 е посочена като 2 505 кв. м, макар, че по кадастрална скица площта е 2 510 кв. м, а по нотариален акт – 2 508 кв. м. Вероятно става дума за техническа грешка, която следва да се поправи в проекта за решение.

Видно от представените скици на имотите, цифровата извадка от ИС "СОФКАР" и становище рег. № РИС19-ГР94-787(11)/23.09.2025 година на главния архитект на район "Искър", описаните поземлени имоти са със следния градоустройствен статут:

- **По ПУП** на местност "Дружба – 1 част", одобрен с решение № 28 по протокол № 24 от 2001 година на Столичен общински съвет, имотите попадат в **урегулиран поземлен имот I, отреден за "парк и дом на културата"** от квартал № 54;
- В цифровата извадка на имотите от ИС "СОФКАР" е отразено, че същите **попадат на територията на парк "Езерата"**.
- **По ОУП на СО**, приет с решение № 960/16.12.2009 година на Министерски съвет, имотите попадат в **зона Зп – зона за градски паркове и градини**, с плътност на застрояване – 1 %, Кинт – 0,06 и **озеленяване – 85 %, включително декоративни водни площи**;
- **КККР** за тези имоти са одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 година на Изпълнителния директор на АГКК като няма данни за последващи изменения.

От изложеното може да се направи извод, че предложените за изкупуване имоти попадат в имот, който по ПУП и ОУП на СО е отреден за изграждането на **обект парк "Езерата"**, който с оглед своя статут представлява **озеленена площ за широко обществено ползване**, предназначена за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение.

По смисъла на чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от Закона за устройство на територията тези озеленени площи, когато са собственост на държавата или общините се квалифицират по закон като публична собственост.

Именно това се цели с придобиването от общината на въпросните имоти, същите да станат публична общинска собственост и да се ползват от жителите на град София.

За парка с езерото на площ от 250 дка е съставен **Акт за публична общинска собственост № 2/12.12.1996 година на СО – район "Искър"**, вписан в Службата по вписванията.

По тази причина и общинският съвет с решение № 478 по протокол № 64/25.06.2026 година е включил предложените за покупка имоти в раздел XI, частта за район "Искър", позиции 11 и 12 на Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2026 година.

По отношение на собствеността върху имотите като доказателство са представени следните документи:

- Нотариален акт за собственост върху недвижими имот, придобит по ЗСПЗЗ и наследство от **23.06.2005 година** по описа на Нотариус с рег. №107, който акт е вписан в Службата по вписванията (за **поземлен имот с № 245**, който след влизане в сила на КККР представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1500.245**);
- Нотариален акт за собственост върху недвижими имот, придобит по ЗСПЗЗ и наследство от **22.06.2004 година** по описа на Нотариус с рег. №107, който акт е вписан в Службата по вписванията (за **поземлен имот с № 246**, който след влизане в сила на КККР представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1500.246**) и

- Удостоверение за наследници на Димитър Панчов № РОБ25-УГ51-4054/04.09.2025 година, издадено от район "Оборище".

✓ С нотариалните актове е признато възстановеното с **решение № 42/10.02.1997 година на ПК община "Слатина" – София** право на собственост в съществуващи стари реални граници и по наследство на описаните в актовете лица – наследници на Димитър Панчов. В цитираните нотариални актове е записано, че **решението на поземлената комисия е влязло в сила на 23.11.2001 година**.

✓ Описаните в нотариалните актове лица и квоти на съсобственост, след съобразяване с представеното удостоверение за наследници от 2025 година, съответстват с описанието на собствениците и квотите им на съсобственост в доклада и проекта за решение.

✓ Прави впечатление, че в нотариалните актове не са посочени наследниците на Владимир Панчов – син на Димитър Панчов. Наследството на първия е открито 1967 година като неговия дял от 1/6 идеална част е наследен едновременно от неговите братя и сестри и преживялата го съпруга в съотношение 1/3 към 2/3 за съпругата, съгласно чл. 9, ал. 2 от Закона за наследството (предполагайки, че бракът му е продължил повече от 10 години). В този случай съпругата му е получила 1/9 идеална част (формирана като 2/3 от 1/6) от наследството.

Наследството на съпругата му Зарда Панчова е открито на 25.04.1968 година, а собствеността върху имотите е възстановена 2001 година.

Доколкото в нотариалните актове от 2004 и 2005 години не е призната собствеността на наследниците на Зарда Панчова и поради факта, че са изминали повече от 10 години (в случая 21 години), в които останалите наследници на Димитър Панчов са владели имотите като свои, а така също и липсват данни за оспорване на собствеността им, считам, че може да прием лицата посочени в нотариалните актове и техните наследници за собственици на дискутираните поземлени имоти. Поради този факт, се присъединявам към предложението в доклада да се извърши изкупуване на собствеността върху имотите в парк "Езерата" в лицето на собствениците, признати за такива в посочените нотариалните актове, както и по отношение на техните наследници.

Кметът на района е възложил изготвянето на експертни пазарни оценки на поземлените имоти, предмет на предложението за изкупуване, на базата на които е основал и своето предложение за пазарните цени в проекта за решение.

Експертните **пазарни оценки** са изготвени от Мария Райковска, с която Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Пазарните оценки на частните поземлени имоти, предложени за изкупуване от общината са следните:

- **поземлен имот с идентификатор 68134.1500.245**, с площ 2 510 кв. м **на стойност 265 041,50 евро, без ДДС** (по 105,60 евро/кв. м, без ДДС) и
- **поземлен имот с идентификатор 68134.1500.246**, с площ 1 964 кв. м **на стойност 207 854,65 евро, без ДДС** (по 105,83 евро/кв. м, без ДДС).

Общата пазарна стойност на предложените за изкупуване имоти е в размер на 472 896,15 евро, без ДДС .

По сделката би следвало да не се начислява ДДС, доколкото продавачите са само физически лица, за които няма данни да са регистрирани по ЗДДС.

Срокът на валидност на пазарните оценки след актуализация е до 07.02.2027 година (извод, който се налага от датата, на която е внесено в район "Искър" становището за актуализация на оценките).

Предвид коментираната в началото на изложението техническа грешка в площта на поземлен имот с идентификатор 68134.1500.245, предлагам изменение на проекта за решение, което да бъде съобразено с данните по нотариалния акт и кадастралната скица на имота:

"В пункт I.1, ред първи цифрите 2 505 кв. м да се заличат и вместо тях да се запишат 2 510 кв. м (2 508 кв. м по нотариален акт)."

Останалото съдържание на проекта за решение остава непроменено.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, чл. 6, ал. 1 и чл. 79 от Наредбата за общинската собственост, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни, съотносими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Целесъобразността на сделката следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви, представените доказателства и настоящото становище.

С уважение:

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
27.10.2026

Направление "Финанси и здравеопазване"

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДФ: Мариана Вълкова

Директор на ДОС: Мая Кескинова

Началник на отдел в ДОС: Диян Иванов

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев

Рег. номер № Към РИС19-ГР94-787-[20]/07.01.2026

РАЙОН „ИСКЪР"
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София, бул. "Кръстю Пастухов" №18, п.к.1592, тел.: 979 13 10; 979 07 11, ел. поща: info@raioniskar.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ ПЕТКО КРАЕВ – КМЕТ НА РАЙОН „ИСКЪР" – СО

Относно: Изкупуване от Столична община на имоти – частна собственост, включени в Програмата за придобиване , управление и разпореждане с общинска собственост на Столична ощина за 2025 г./Решение №395 по Протокол №40 от 12.06.2025 г./ попадащи в реализиран парк, съставляващ УПИ I „за парк, дом на културата и метрополитен", кв.54, ж.к"Дружба 1", район „Искър".

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Искър" е образувана преписка с вх. № РИС19-ГР94-787/24.04.2019 г. по молба на собственици на ПИ с идентификатори 68134.1500.245 и 68134.1500.246 по КККР, с която са заявили своето съгласие, притежаваните от тях имоти попадащи в УПИ I „за парк, дом на културата и метрополитен", кв.54, м."ж.к"Дружба 1", да бъдат придобити от Столична община чрез изкупуване.

Заявителите

идентифицират като собственици на ПИ с идентификатори **68134.1500.245** и **68134.1500.246** с Нотариални актове №174, том I, рег.№8673, №62/2005г. и №1, том II, рег.№8614, дело №178/2004г. и удостоверения за наследници на Панчов №РОБ25-УГ51-4054/04.09.2025 г.

Действащият към момента подробен устройствен план на кв.54, ж.к"Дружба 1" е одобрен с Решение №28 по Протокол 24/30.03.2001г. на СОС, отреждащ имотите за обект – публична общинска собственост.

По действащия ОУП на СО, приет с Решение №960/12.11.2009г. на Министерски съвет, поземлените имоти с идентификатори **68134.1500.245** и **68134.1500.246** попадат в устройствена **зона Зп /Зона на градски паркове и градини/ с параметри: плътност на застрояване 1%, макс. кинт** 0,06, макс.85%.

Гореописаните поземлени имоти са включени в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г., в Приложение № 1, раздел XI, "Придобиване от Столична община на недвижими имоти , собственост на граждани и юридически лица" приета с Решение № 395 по Протокол № 40/12.06.2025 г. на Столичен общински съвет.

За имоти с идентификатори **68134.1500.245** и **68134.1500.246** е възложена и изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител Мария Райковска със сертификат за оценителна правоспособност рег. № 500100439/14.12.2009 г. на КНОБ, която има сключен Рамков договор №СОА23-ДГ56-520/13.03.2023 г. със СО. Съгласно изготвената експертна оценка / 15.12.2025 г./ оценителят предлага стойност в размер на **518 376,11 лв.** /петстотин и осемнадесет хиляди триста седемдесет и шест лева и 11 ст./ или **265 041,50 €** без ДДС, при цена за **1 м² – 105,81 € /206,94 лв.**

за имот с идентификатор **68134.1500.245 с площ 2 505 кв. м.**, попадащ в част от УПИ I, кв.54, м."Дружба 1" и за ПИ идентификатор **68134.1500.246 с площ 1 964 кв. м.**, попадащ в част от УПИ I, кв.54, м."Дружба 1" стойност в размер на **406 528,36 лв.** /четиристотин и шест хиляди петстотин двадесет и осем лева и 36 ст./ или **207 854,65 €**, при цена за **1 м² – 105,81 € /206,94 лв.**

Със заявление вх. № РИС19- ГР94-787 (18)/10.12.2025 г. собствениците на поземлените имот с идентификатори **68134.1500.245** и **68134.1500.246** са изразили съгласие с предложената стойност по изготвената пазарна оценка.

С оглед на изложеното, във връзка с чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, на основание чл.34, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.3 и чл.6, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.199, ал.1 от Закона за устройство на територията и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Моля за приемете решение, с което да дадете съгласие Столична община да придобие чрез правна сделка (покупка), ПИ с идентификатор 68134.1500.245 по КККР, с площ 2 505 кв. м, който попада в УПИ I – „ за парк и дом на културата", съгласно действаш ПУП, отреден за обект – публична общинска собственост, за сумата в размер на **265 041,50 €** без ДДС или **518 376,11 лв.** (петстотин и осемнадесет хиляди триста седемдесет и шест лева и единадесет стотинки), **(105,81**

Є/кв.м./206,94 лв./кв.м)и ПИ с идентификатор 68134.1500.246 по КККР, с площ 1 964 кв. м, който попада в УПИ I – „ за парк и дом на културата“, съгласно действащ ПУП, отреден за обект – публична общинска собственост, за сумата в размер на 207 854,65 Є или 406 528,36 лв. (четиристотин и шест хиляди петстотин двадесет и осем лева и тридесет и шест стотинки) (105,81 Є /кв.м./206,94 лв./кв. м).

Приложение: 1. Проект на решение
2. Придружителни документи

С уважение,

Петко
Кмет на район "Искър"-СО
06.01.2026

ПЕТКО КРАЕВ
КМЕТ НА РАЙОН „ИСКЪР“
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласувал чрез АИС на район „Искър“ – СО: Траян Лялев, зам.-кмет
Съгласувал чрез АИС на район „Искър“-СО: Филип Чипев, гл. архитект
Съгласувал чрез АИС на район „Искър“-СО: Кристина Гергинова, нач. отдел ПНООП
Изготвил чрез АИС на район „Искър“-СО: Анушка Наунова, гл. експерт ИИКС

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет
от _____ 202__ година

За придобиване от Столична община, чрез изкупуване на недвижими имоти собственост на граждани попадащи в УПИ I „за парк, дом на културата и метрополитен", кв.54, ж.к. „Дружба 1", район „Искър".

На основание чл.34, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.199, ал.1 от Закона за устройство на територията, чл.6, ал.1 и чл.79 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие Столична община да придобие чрез изкупуване на 2 поземлени имоти, а именно:

I.1. Поземлен имот с площ от 2 505 кв. м. с идентификатор 68134.1500.245 по КККР, собственост на Гергина Димитрова - 3/24 ид.ч., Йорданка Будинова - 3/24 ид.ч., /наследници на Божилов/, Недка Найденова - 2/24 ид.ч., Георги Георгиев-2/24 ид.ч. и Мария Петрова- 2/24 ид.ч./наследници на Найденов/, Северина Попова-3/24 ид.ч., Борис Величков - 3/24 ид.ч., Веска Иванова - 1/24 ид.ч., Здравко Иванов - 1/24 ид.ч. и Милена Захариева – 1/24 ид.ч./ наследници на Иванов/, Амалия Димитрова - 1/24 ид.ч., Юлиян Димитров -1/24 ид.ч. и Невена Бискупович -1/24 ид.ч. – съобразно притежаваните от тях квоти на съсобственост в поземления имот, които реални части попадат в обект публична общинска собственост - в УПИ I „за парк, дом на културата и метрополитен", кв. 54, ж.к. „Дружба 1", район „Искър", съгласно действащ ПУП одобрен с Решение №28

по Протокол 24/30.03.2001г. на СОС, с пазарна оценка на имота определена от лицензиран оценител в размер на **518 376,11 лв**. /петстотин и осемнадесет хиляди триста седемдесет и шест лева и 11 ст./без ДДС или **265 041,50 €** без ДДС, при цена за **1 м2 – 206,94 лв. /105,81 €** без ДДС

I.2. Поземлен имот с площ от **1 964 кв. м**. с идентификатор **68134.1500.246 по КККР**, собственост на Гергина Димитрова - 3/24 ид.ч., Йорданка Будинова - 3/24 ид.ч., /наследници на Божилов/, Недка Найденова - 2/24 ид.ч., Георги Георгиев-2/24 ид.ч. и Мария Петрова- 2/24 ид.ч./наследници на Найденов/, Северина Попова-3/24 ид.ч., Борис Величков - 3/24 ид.ч., Веска Иванова - 1/24 ид.ч., Здравко Иванов - 1/24 ид.ч. и Милена Захариева – 1/24 ид.ч./ наследници на Иванов/, Амалия Димитрова - 1/24 ид.ч., Юлиян Димитров -1/24 ид.ч. и Невена Бискупович -1/24 ид.ч. – съобразно притежаваните от тях квоти на съсобственост в поземления имот, които реални части попадат в обект публична общинска собственост - в УПИ I „за парк, дом на културата и метрополитен", кв.54, ж.к"Дружба 1", район „Искър", съгласно действащ ПУП, одобрен с Решение №28 по Протокол 24/30.03.2001г. на СОС, с пазарна оценка на имота определена от лицензиран оценител в размер на **406 528,36 лв** /четиристотин и шест хиляди петстотин двадесет и осем лева и 36 ст./ без ДДС или **207 854,65 €** без ДДС, при цена за **1 м2 – 206,94 лв. /105,81 €** без ДДС

II. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор, за имотите по т. I.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на ....., Протокол № ....., точка ..... от дневния ред по Доклад ..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:
/Цветомир Петров /

Съглас

Крист
Начал
Район