



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

Рег. № Към СОА26-ВК08-3755-[6]/17.06.2026

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИК- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: доклад с рез.№ СОА26-ВК08-3755-(1)/16.03.2026г. от Кмета на район „Нови Искър“, с проект за решение до Столичен общински съвет, касаещ процедура за продажба по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС на недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, находящ се в с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, ул. „Иван Вазов“ №17, съставляващ УПИ VII-13, кв.1, с площ от 534 кв. м. по действащия регулационен план

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. и на Заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Райна Стаматова за **закупуване** на поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13, находящ се в с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, ул. „Иван Вазов“ №17, идентичен с УПИ VII-13, кв.1, целият с площ от 534 кв. м., съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност, изготвена от инж. В. Павлова през м. 08.2022 г.

Заявителят предявява искането, в качеството му на собственик на законно построена върху посочения имот сграда с идентификатор 40436.5396.13.1, със застроена площ от 68 кв.м., съгласно нотариален акт за гарение на недвижим имот

№180, том I, рег. № 1745, дело №160 от 2021 г., вписан в Агенция по вписванията с вх. №32840/20.05.2021 г., акт №74, том LXXXIV, дело № 15222/2021 г., Удостоверение за наследници с изх. №РСЛ17-УГО1-31/03.01.2017 г.. издадено от СО-район „Славтина“, както и Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка №151, том XXXI, дело №6597/07.05.1992 г. на I-ви Нотариус при II-ри СРС.

За поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 и с площ от 530 кв.м., находящ се в с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, ул. „Иван Вазов“ №17, частично идентичен с УПИ VII-13, кв.1, е съставен Акт за частна общинска собственост № 4813/06.10.2025г. на СО – Район „Нови Искър“, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 115310/18.12.2025 г., том CLXXXI, дело № 92041, имотна партуга № 1070916.

Видно от Удостоверение с рег.№ СОА26-ВКО8-3755-(3)/27.04.2026 на СО-район „Нови Искър“ за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции, вкл. по реда на ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др., ЗВСОНИ и по реда на чл. 18 от ЗППДОП (отм.).

Съгласно Удостоверение с рег.№ РНИ22-ГР94-705/2/21.03.2023 г. на Главния архитект на район „Нови Искър“ поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 е идентичен в рамките на допустимата грешка с УПИ VII-13 от кв.1 по действащия регулационен план на с. Кубратово.

Попада в устройствена зона „ЖМ“, със следните устройствени параметри:

- плътност на застрояване – 40%;
- максимален кинт – 1,3;
- минимална озеленена площ – 40%;
- максимална кота корниз – 10м.

Преписката е комплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост.

Изготвена е **пазарна оценка** от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община на общинския поземлен имот. Стойността на същата е **в размер на 21 206** (двадесет и една хиляди двеста и шест) евро **без ДДС** (пазарна стойност на 1 кв.м. – 40.01 евро без ДДС).

Срокът на валидност на изготвената пазарна оценка е **до 04.10.2026г.**

При преглед на проекта за решение се установи необходимост от корекции в неговото съдържание. Предлагаме следните редакции: да отпадне чл.80, ал.1 и ал.4 от НОС като неотносим към процедурата, както и да се допълни с разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС като норма, регламентираща задължението за разпореждане по пазарни цени. По отношение на разпоредбата на чл. 35, ал. 4, т.2 от ЗОС предлагаме същата да се замени с чл. 35, ал. 3 от ЗОС, тъй като последната е специалната норма и дерогира приложението на общата разпоредба. В допълнение: необходимо е да се прецизира описанието на имота в предмета на решението („Относно“) и в т. 1 от диспозитива, в която точка следва да се прецизира и формулировката за продажната цена.

Предвид необходимостта от редакции в проекта на решение и в правните основания, предлагаме нов проект на решение, а именно:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

Относно: Продажба на имот – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху него сграда, представляващ поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, находящ се в с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, ул. „Иван Вазов“ №17, съставляващ УПИ VII-13, кв.1, с площ от 534 кв. м. по действащия регулационен план.

На основание: чл. 41, ал. 2 във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ

1. Дава съгласие да се продаде на Райна _____ Стаматова поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, находящ се в с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, ул. „Иван Вазов“ №17, съставляващ УПИ VII-13, кв.1, с площ от 534 кв. м. по действащия регулационен план, (АЧОС №4813/06.10.2025 г.), срещу заплащане на актуална пазарна цена към момента на извършване на сделката, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, пазарна оценка в размер на 21 206,00 /двадесет и едно хиляда двеста и шест/ евро, без включен ДДС.

2. Възлага на Кмета на Столична община при условията на т.1 да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост.

3. На основание чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА, след реализирането на сделката по прехвърляне право на собственост, 30% от средствата придобити от продажбата на общинската част от имота да бъдат предоставени на СО – район „Нови Искър“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка __ от дневния ред по

доклад №/2026 г. и е подпечатано с официалния печат на
Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

[ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ]

Така предложения нов проект на решение на СОС е законосъобразен.
Целесъобразността на процедурата следва да се преценява от Столичен общински
съвет с оглед на изложените от вносителя мотиви.

С УВАЖЕНИЕ:



Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
17.06.2026



X

ИЗХ. №

ДО
Г-Н ЦВЕТАН ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ – КМЕТ НА СО РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

Относно: Продажба на имот – частна общинска собственост, на собствениците на законно построена върху него сграда, представляващ поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 с площ 530 кв. м. по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, ул. „Иван Вазов“ №17, одобрени със Заповед №РД-18-17/25.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК.

На основание: чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл.80, ал.1 и ал.4 от Наредбата за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО район „Нови Искър“ е образувана преписка, вх. № РНИ22-ГР94-705/30.06.2022г. по заявления на Райна Стаматова, собственик на законно построена жилищна сграда с идентификатор 40436.5396.13.1 с площ 68 кв.м, находяща се в поземлен имот 40436.5396.13 с площ 530 кв. м. по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, одобрени със Заповед №РД-18-17/25.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

//ЛГ/

I. ОБОСНОВКА:

Райна **Стаматова** е собственик на законно построена жилищна сграда с идентификатор 40436.5396.13.1 с площ 68 кв.м. ведно с правото на строеж върху горепосочения урегулиран поземлен имот, находящ се в Столична община – район „Нови Искър“, с. Кубратово, за същото се легитимират със:

- С Договор от 23.06.1970г. сключен между представител на Изпълкома на Софийски градски народен съвет и Димитър Митров и Тодорка Митрева от гр. София, кв. Бенковски ул. „Т. Николов“ №16, е отстъпено право на строеж върху държавна земя – урегулирано дворно място, съставляващо парцел VII, кв.1, м. „Кубратово“ с площ от 490 кв.м. за построяване на жилище;
- С позвoлителен билет № 285/07.09.1970г. и по проект е построена еднофамилна жилищна сграда.
- С Нотариален акт за дарение на недвижим имот №180, том I, дело 160/21, Цветанка Стоянова и Петя Стоянова, даряват на Райна Стаматова /дъщеря на първата дарителка и сестра на втората дарителка/, собствените си общо 5/6 идеални части от сграда с идентификатор 40436.5396.13.1, находяща се в с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, ул. „Иван Вазов“ №17.
- Удостоверение за наследници №РСЛ17-УГ01-31/03.01.2017г., съгласно което Цветанка Стоянова, Петя Стоянова и Райна Стаматова са законни наследници на Стоянов.

Столична община е собственик на имота върху, който е построена сграда с идентификатор 40436.5396.13.1

- Поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 с площ от 530 кв.м. по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО одобрени със Заповед №РД-18-17/25.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК, за който е обособен УПИ VII – 13 от кв. 1 по действащия регулационен план на с. Кубратово, одобрен с Решение №21 по протокол №32 от 10.12.2001 г. на СОС.

Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост 4813/06.10.2025 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. №115310/18.12.2025 г., том. СLXXXI, дело №92041, им. партида №1070916.

По ОУП на Столична община, поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 по кадастрална карта и кадастралния регистър /КККР/

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

попада в зона „Жм“. Зона „Жм“ е жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване със следните устройствени параметри: максимална плътност – 40%; максимален Кинт – 1,3; минимално озеленена площ – 40%, максимална Кота корниз – 10 м.

За поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 е изработена комбинирана скица от която се установява, че площта по кадастрална карта и графично измерена площ на УПИ VII-13, кв. 1 е идентична – 530 кв.м.

За общинският имот е изготвена експертна пазарна оценка през м. ноември 2025 г. от сертифициран оценител инж. Васил Добрев, с рег. № 100101316/14.12.2009г. на Камарата на независимите оценители в България и сключил Рамков договор № СОА24-ДГ56-1473/08.05.2024 г. със Столична община, като определената цена в експертната оценка за имота е в размер на 21 206,0 € /двадесет и една хиляди двеста и шест евро/ (без включен ДДС).

Столична община район „Нови Искър“ дава положително становище по направеното искане, като считам за целесъобразно изкупуването на поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13 с площ от 530 кв.м. по кадастрална карта и кадастрални регистри на с. Кубратово, район „Нови Искър“-СО, одобрени със Заповед №РД-18-17/25.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК, за който е обособен УПИ VIII – 13 от кв. 1 по действащия регулационен план на с. Кубратово, срещу заплащане на сумата от **21 206,0 € без ДДС от собственика на законно построената сграда в имота, Райна Стаматова.**

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за реализиране на сделките между страните е предвидена в чл. 35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение – прикачен като допълнителен файл в системата.
2. Заявление №РНИ22-ГР94-705/30.06.2022г.
3. АОС № 4813/06.10.2025 г.
4. Скица №15-89423-23.01.2026 г. на поземлен имот с идентификатор 40436.5396.13
5. Договор от 12.08.1968г. за отстъпено право на строеж върху държавна земя

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

//ЛГ/

Съгласувал чрез АИСРНИ:

Генади Лазаров

За началник отдел „УОСЖФРКТД“

дата: 05.03.2026 г.

Съгласно заповед РНИ26-РД09-36/02.02.2026 г.

Изготвил чрез АИСРНИ:

Лилия Гогова – старши експерт отдел „УОСЖФРКТД“

дата: 05.03.2026 г.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

/ЛГ/