



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" №33, телефонен номер 02/9377260, www.sofia.bg

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

СТ А Н О В И Щ Е ОТ ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад с рег. №СОА26-ВК08-4454/20.03.2026г. на Кмета на район „Красна поляна“ с проект за решение до Столичен общински съвет относно процедура по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, а именно продажба на имот – частна общинска собственост на собственика на законно построена в него сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет, изразявам следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

С доклад с рег. №СОА26-ВК08-4454/20.03.2026г. Кметът на район „Красна поляна“ е внесъл проект за решение, с който предлага Столичен общински съвет да приеме решение, с което не дава съгласие относно продажбата на поземлен имот с идентификатор 68134.1108.221 по КККР, с площ от 624 кв. м., попадащ в УПИ I – за „ОО“, кв. 131а, местност „ж. к. Красна поляна“, на „НАШ ДОМ“ АД, с ЕИК: 831922240 – собственик на законно построена в имота сграда, на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост.

Заявителят „НАШ ДОМ“ АД предявява искането си в качеството си на собственик на едноетажна сграда с идентификатор 68134.1108.221.1 по КККР, с площ от 134 кв. м, съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот №70, том II, рег. №04945, дело №253/27.04.2018г. на Анна Величкова-Миньова – помощник-нотариус по заместване при Нотариус Мариела Калоянова с рег. №200 на Нотариалната камара и район на действие СРС, който е вписан в Служба по вписванията.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1108.221, с площ от 624 кв. м с Акт за частна общинска собственост №1240/25.04.2017г. на СО-район „Връбница“, вписан в Служба по вписванията.

Видно от доклада, в общинския имот е разположена и сграда с идентификатор 68134.1108.221.3 по КККР, която е с неизяснен статут.

Съгласно Удостоверение от отдел „УОСЖФРКТА“, район „Красна поляна“, за общинския имот няма данни за реституционни претенции.

Изготвена е експертна оценка от инж. Васил Добрев – сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, за определяне пазарната стойност на правото на собственост на общинския имот.

Стойността на същата е в размер на 158 829,20 евро без ДДС. Оценката е със срок на валидност до 22.05.2026г.

Правните основания посочени в проекта за решение, а именно чл. 35 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация, са правилно посочени. Към тях следва да се добави ал. 3 на чл. 35 от Закона за общинската собственост.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви.

С Уважение,

Кмет на Столична община



Васил Терзиев
кмет на Столична община
20.05.2026



СО Район Красна поляна
Per.№ РКП26-ВК08-302/19.03.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "КРАСНА ПОЛЯНА"

София 1330, ул. "Освобождение" № 25, www.krasnapolyana.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
УЛ. "МОСКОВСКА" № 33

ДОКЛАД

ОТ ДИМИТЪР ПЕТРОВ – КМЕТ НА СО – РАЙОН „КРАСНА ПОЛЯНА“

ОТНОСНО: Искане от „НАШ ДОМ“ АД, ЕИК 831922240, със седалище и адрес на управление: гр. София, СО – район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 34, ет. 1, за закупуване на поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.1108.221, представляващ УПИ I – с предназначение „за обществено обслужване“, кв. 131а, м. ж. к. „Красна поляна“, бул. „Вардар“ № 1, гр. София, актуван като частна общинска собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО – район „Красна поляна“ е образувана преписка с вх. № РКП18-ДРО0-329/08.06.2018г. във връзка с искане от страна на „НАШ ДОМ“ АД чрез г-н Рачо Иванов, в качеството му на член на Съвета на директорите, за закупуване на поземлен имот – частна общинска собственост, с кадастрален идентификатор 68134.1108.221, на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.35, ал. 1 и ал. 2, вр. с чл. 46, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост (НОС). От дружеството предлагат на Столична община да изкупят поземленият имот на цена, определена по реда на закона и след направена оценка от лицензиран оценител, сключил договор със Столична община.

Имотът е актуван с АЧОС № 1240/25.04.2017г. като частна общинска собственост по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, Столична община, област София-град (столица), одобрена със Заповед № РД – 18 – 50/02.11.2011г. на Изпълнителен директор на АГКК, без последващо изменение на КККР. Адресът на поземления имот е: гр. София, СО – район „Красна поляна“, местност „Красна поляна“, кв. 131а, УПИ I. Регулацията е утвърдена с Решение №

144 по Протокол 7 от 28.01.2016г. Площта на имота е **624 (шестстотин двадесет и четири) кв. м.** Отреген е за „ОО“, съгласно скица – проект № 15 – 119636/17.03.2017г., нанесен е в КККР и одобрена със Заповед № РД – 18 – 50/02.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с трайно предназначение на територията: урбанизирана; вид собственост: частна общинска; предходен идентификатор: няма; номер на предходен план: няма. Съседи на имота: север – поземлен имот с идентификатор 68134.1108.146; изток – поземлен имот с идентификатор 68134.1108.222; юг – поземлен имот с идентификатор 68134.1108.223; запад – поземлен имот с идентификатор 68134.1108.229. В ПИ с кадастрален идентификатор 68134.1108.222 е изградена сграда с идентификатор **68134.1108.221.1**, която е с разгъната застроена площ (РЗП) от 134 (сто тридесет и четири) кв. м. – собственост на заявителя.

Преписката се внася за произнасяне в изпълнение на Решение № 3837/12.06.2023 г., по адм. дело № 738/2023г. на Административен съд – София-град, с което е указано произнасяне по компетентност, без да е налице съдебно задължение за извършване на разпоредителна сделка.

Урегулираният поземлен имот **УПИ I** – за „ОО“ в кв. 131а, местност ж. к. „Красна поляна“ обхваща следните имоти:

- Поземлен имот с идентификатор **68134.1108.221** с площ от 624 /шестстотин двадесет и четири/ кв. м., съгласно скица № 15 – 780582-13.07.2022г., нанесен е в КККР, одобрени със Заповед № РД-18-50/02.11.11г. на Изпълнителния директор на АГКК. Столична община удостоверява собствеността си върху имота с АЧОС № 1240/25.04.2017г., съставен от длъжностни лица на СО – район “Красна поляна”, вписан в Службата по вписване на гр. София с вх. рег. № 44234/11.07.2017г., акт № 6, том СI, дело № 31797, имотна партида 489116.

- Поземлен имот с идентификатор **68134.1108.221.1** – собственост на Дружеството „Наш Дом“ АД, по силата на Нотариален акт № 70, том II, рег.№ 04945, нотариално дело № 253 от 2018 г., вписан в Служба по вписванията на гр. София с вх. № 26582/27.04.2018г., Акт I, том LX, дело № 18921/27.04.2018г.;

- Върху ПИ с идентификатор 68134.1108.221 е построена втора еднофамилна жилищна сграда, с кадастрален идентификатор **68134.1108.221.3**, която е еднократноетажна, с разгъната застроена площ от **20 (двадесет) кв. м.**, с непотвърден статут.

Като собственик на сграда с идентификатор 68134.1108.221.1, „НАШ ДОМ“ АД е направил искане за закупуване на поземлен имот с идентификатор **68134.1108.221**, с площ от 624 – частна общинска собственост, върху който е построена сградата му. Дружеството се легитимира като собственик на построената сграда с идентификатор 68134.1108.221.1 с нотариален акт № 70, том II, рег.№ 04945, дело № 253 от 2018 г., вписан в Служба по вписванията с вх.№ 26582/27.04.2018г. Акт I, том LX дело 18921/27.04.2018г.

Независим експерт – оценител – инж. Васил Добрев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност с рег.№ 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Рамков договор № СОА24-ДГ56-1473 от 08.05.2024г. със Столична община, изготви оценка на пазарната стойност за публичен търг, за продажба на поземления имот с идентификатор 68134.1108.221, с площ от 624,00 кв.м. Съгласно пазарната оценка на независимия

оценител стойността на общинския имот с площ 624,00 кв. м. е **99 899,87 EURO** или това са **195 394,00 лв.**; по **160,10 EURO**, което е **313,13 лв./кв. М. без ДДС**.

Към момента не разполагаме с актуална данъчна оценка, същата е в процес на изготвяне.

УСТРОЙСТВЕН СТАТУТ И ПУБЛИЧНА ФУНКЦИЯ НА ТЕРЕНА

Съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен с Решение № 144/28.01.2016 г. на Столичен общински съвет, процесният имот е отреден **„за общественото обслужване“**.

Подобно предназначение не е формално обозначение, а израз на стратегическо планиране на територията, насочено към обезпечаване на бъдещи обществени функции.

Район „Красна поляна“ е силно урбанизирана територия с ограничен свободен поземлен ресурс. В този контекст всеки имот с обществено предназначение представлява структурен елемент от дългосрочната политика по развитие на района и столицата като цяло.

ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 35 от Закон за общинската собственост, разпореждането с имоти – частна общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет.

Съгласно чл. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, общината самостоятелно управлява своята собственост.

Тази компетентност е дискреционна и предполага оценка на:

- устройствената политика;
- стратегическия интерес на общината;
- баланса между частния и обществения интерес.

Общината не е търговски субект, чиято цел е реализиране на еднократен финансов резултат. Тя управлява имуществото си в интерес на настоящите и бъдещите жители на общината. Съгласно чл. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, общината самостоятелно управлява своята собственост.

Наличието на застрояване, собственост на частно лице, **не създава автоматично задължение за общината да продаде терена, а представлява възможност, която подлежи на преценка за целесъобразност.**

Законът **не създава субективно право на заявителя да изиска продажба**, а предоставя правомощие на общинския съвет да извърши преценка за целесъобразност.

СТРАТЕГИЧЕСКО ЗНАЧЕНИЕ НА ИМОТА

Продажбата на имота би довела до:

- окончателно намаляване на общинския поземлен фонд;
- ограничаване на възможността за реализиране на бъдещи обществени функции;
- не е доказана обществена необходимост от разпореждане;
- създаване на практика, при която частноправната инициатива би предопределяла разпореждане със стратегически терени;
- Разпореждането с него би ограничило възможностите на общината за бъдещо устройство и обслужване на района;
- общината не е длъжна да се лишава от стратегически имотен ресурс при наличие на алтернативни правни възможности (напр. учредяване право на строеж).

В условията на динамично градско развитие съхраняването на имоти с обществено предназначение представлява елемент от устойчивото планиране и институционалната отговорност.

Всеки район следва да управлява и съхранява своя ограничен имотен ресурс с оглед защита на обществения интерес, а не единствено през призмата на моментна икономическа целесъобразност.

СТАНОВИЩЕ НА РЕСУТ: Районният експертен съвет по устройство на територията при район „Красна поляна“, с Протокол № 12/04.08.2023 г. е приел единодушно становище за **нецелесъобразност на продажбата**, предвид устройственото предназначение и стратегическото значение на терена.

Това становище кореспондира с устройствената логика на действащия план и със стратегическите цели на териториалното развитие.

ОБОБЩЕН ИЗВОД

Към настоящия момент **не е налице обществена необходимост от разпореждане с имота.**

Предвид:

- предназначението „за обществено обслужване“;
- стратегическото значение на терена;
- принципите на самостоятелност и отговорно управление на общинската собственост;
- отрицателното становище на РЕСУТ,

считам, че съхраняването на имота е в съответствие с дългосрочния обществен интерес и с политиката на Столична община по управление на общинската собственост.

Изхождайки от гереизложеното, на основание чл. 35 от Закон за общинската собственост, **не изразявам съгласие за продажбата на поземления имот.**

В случай, че Столичният общински съвет приеме решение за продажба на имота, считам за целесъобразно, с оглед защита на общинския интерес и съхраняване на имотния ресурс на район „Красна поляна“, че следва да бъде

предвиден компенсаторен механизъм – чрез учредяване в полза на Столична община – Район „Красна поляна“ на право на строеж с определена разгъната застроена площ или чрез предоставяне на друг идентичен имот със сходни устройствени параметри и стойност.

На основание чл. 35 от Закон за общинската собственост, **предлагам** на Столичен общински съвет да приеме решение, с което:

не дава съгласие за продажба на поземлен имот с идентификатор 68134.1108.221.

Във връзка с това, на основание чл.35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл.46, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение.

Моля, за Вашето съдействие за процедурите на преписката.

Приложено Ви изпращам:

Акта за общинска собственост №1240 / 25.04.2017г. ;
Протокол №12 от РЕСУТ/04.08.2023г. ;
Решение № 144 от 28.01.2016 год. На СОС ;
Служебна скица на паус – 2 бр. ;
Скица от кадастрална карта , изадена от СГКК;
Комбинирана скица за пълна и частична идентичност ;
Удостоверение за реституционни претенции;
Експертна оценка ;
Данъчна оценка .

**С УВАЖЕНИЕ,
КМЕТ НА РАЙОН „ КРАСНА ПОЛЯНА”,**

Димитър Петров
Кмет на СО район Красна поляна
2026.03.19 12:12:05 +03'00'

/ДИМИТЪР ПЕТРОВ/

*Съгласувал:
арх. Камен Петров – гл. архитект на СО - Район „Красна поляна“
Изготвил: В. Стойкова – старши юриконсулт в отдел ПНОЧР*



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!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2026 година

Относно: Искане от „НАШ ДОМ“ АД за закупуване на поземлен имот – частна общинска собственост,

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35 от Закон за общинската собственост, във връзка с доклад на Кмета на район „Красна поляна“ относно искане от „НАШ ДОМ“ АД за закупуване на поземлен имот – частна общинска собственост, и след обсъждане на всички относими факти и обстоятелства,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. **Не дава съгласие** за продажба на поземлен имот с идентификатор 68134.1108.221 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, с площ 624 (шестстотин двадесет и четири) кв.м., представляващ УПИ I – „за обществено обслужване“, кв. 131а, м. ж.к. „Красна поляна“, актуван с АЧОС № 1240/25.04.2017 г. като частна общинска собственост.
2. Приема, че към настоящия момент не е налице обществена необходимост от разпореждане с имота, предвид неговото устройствено предназначение, стратегическо значение за развитието на територията и необходимостта от съхраняване на общинския поземлен ресурс в интерес на местната общност.
3. Настоящото решение представлява упражняване на правомощията на общинския съвет по управление и разпореждане с общинска собственост, осъществено в рамките на предоставената от закона оперативна самостоятелност, като не е налице нормативно установено задължение за извършване на продажба.

4. Решението подлежи на контрол по законосъобразност по реда на чл. 45 от Закон за местното самоуправление и местната администрация.

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.

X

ПРЕДЕСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ ...

X

ЮРИСТ В СО – РАЙОН „КРАСНА ПОЛЯНА“