



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номер: 9377260, 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-ВК08-775-[1]/19.01.2026 г. на Кмета на район „Нови Искър“ за сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 35, ал. 4, т.2 от Закона за общинската собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. и 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-ВК08-775-[1]/2026 г., Кметът на район „Нови Искър“ е внесъл проект за решение, относно процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 (сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост на общински поземлен имот с идентификатор 21662.4820.1094) във връзка с изменение на подробен устройствен план - план за регулация (ПУП-ИПР), а след влизане в сила на изменението на последния – и сключване на окончателен договор.

Преписката е образувана в район „Нови Искър“ по заявление на Стоян Стоянов, в качеството му на собственик на поземлени имоти с идентификатори 21662.4820.672 (за който е отреден УПИ VI-672 „за ЖС“) и 21662.4820.521 (за който е отреден УПИ V-521), находящи се в с. Доброславци, район Нови Искър, ул. Борова гора. Общинският поземлен имот с идентификатор 21662.4820.1094 представлява задънена улица (тупик) между двата частни имота, която не е изградена и чието предназначение е отпаднало с предходно изменение на плана за регулация. Предложението за изменение на подробния устройствен план е за отпадане на същата улица и приобщаването ѝ към УПИ VI-672 “за ЖС“, кв. 51.

Заявителят се легитимира като собственик на горепосочените имоти с Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 036, том IV, рег. № 30147, дело № 593 от 01.10.2008 г. на Нотариус Борис Янков и Нотариален акт № 107, том LLXXIV, рег. № 49446, дело № 33509 от 13.07.2007 г.

От друга страна Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 21662.4820.1094, с площ от 163 кв. м., за който е съставен Акт за публична общинска собственост (АпОС) с № 4814/14.10.2025 г., на СО, район „Нови Искър“, вписан в Службата по вписвания.

Видно от Заповед № САГ24-РА53-848/06.11.2024 г. на Главния архитект на Столична община е дадено разрешение да се изработи проект за ПУП-ИПР на м. „с. Доброславци“, кв. 51, в териториален обхват: УПИ VI-672 „за ЖС“, контактен УПИ V-521 и улица по О.Т. 139а – О.Т. 139б. Проектът е изготвен и приет с Протокол № ЕС-Г-89/28.10.2025 г. на ОЕСУТ, като съгласно Решение по т. 39 е указано да се представи предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ между Столична община и заявителя.

В доклада на Кмета на район „Нови Искър“ не е посочено дали за общинския имот има предявени реституционни претенции.

За приключване на процедурата по одобряване на изготвеното изменение е необходимо имотът, публична собственост, да се обяви за частна, след което да се сключи предварителен договор, с който Столична община се задължава да прехвърли правото на собственост върху същия, който се придава към частния урегулиран поземлен имот, по актуална пазарна оценка, но не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифицирания оценител.

В тази връзка е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител – инж. Васил Добрев, съгласно която пазарната стойност на общинския имот с идентификатор 21662.4820.1094, който се придава към новообразувания УПИ VI-672 „за ЖС“, е в размер на **7 128, 68** (седем хиляди сто двадесет и осем евро и шестдесет и осем евроцента) **евро** без ДДС, **или по 43,74 евро./ кв. м.**

Правните основания, а именно: чл. 6, ал. 1 и ал. 3 от ЗОС, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, и чл. 21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни, като считаме, че чл. 2, ал. 3 и ал. 4 от НОС следва да отпадне, а да се добавят чл. 77, ал. 1 от НОС и чл. 35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост.

Решения на СОС по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници.

Предвид изложеното, считаме че предложеният проект за решение е законосъобразен.

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

Васил Терзиев
кмет на Столична община
09.03.2026



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
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от Владислав Владимиров – Кмет на Район „Нови Искър“

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с изменение на подробен устройствен план (ПУП), изменение на плана за регулация и плана за застрояване (ИПР и ПЗ) на урегулирани поземлени имоти (УПИ) VI -672 „за жс“ (ПИ21662.4820.672 по КККР) и УПИ V-521 от кв. 51 и ПУП – ИПУР –отпадане на улица с о.т.139а – о.т.139б по плана на регулация на с. Доброславци, Район „Нови Искър“.

На основание чл.6, ал.1 и ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.2, ал.3 и ал.4 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл.77, ал.3 от Наредбата за общинска 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 с вх. № РНИ25-ДР00-238/26.03.2025 г. по заявление на Стоян Стоянов, който се легитимира като собственик:

- **на поземлен имот с идентификатор 21662.4820.672, с площ 806 кв. м., въз основа на Нотариален акт №036, том IV, рег. №30147, дело 593 от 2008 г, за площ 798 кв. м,**

*Електронен документ, подписан с КЕП.
Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат pdf.*

съставляващ УПИ VI-656 в кв.51, по плана на с. Доброславци, район „Нови Искър“, с площ на парцела 799 кв. м.

- **на поземлен имот с идентификатор 21662.4820.521**, с площ 798 кв. м., въз основа на Нотариален акт №107, том LLXXIV, рег. 49446, дело 33509 от 13.07.2007г., за площ от 775 кв. м., съставляващ УПИ V-521, кв.51, по плана на с. Доброславци, район „Нови Искър“, с площ на парцела: 777кв.м.,

с искане за закупуване на поземлен имот с идентификатор 21662.4820.1094 по КККР (общинска собственост), с цел обединяване на собствени имоти (ПИ с идентификатор 21662.4820.672 по КККР и ПИ с идентификатор 21662.4820.521 по КККР), при спазване на условията по проект за ПУП – ИПР за УПИ VI-672 „за жс“ (ПИ с идентификатор 21662.4820.672) и контактен УПИ V-521, кв. 51 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улица по о.т.139а – о.т.139б, с. Доброславци, район „Нови Искър“, сключване на предварителен договор с кмета на Столична община за прехвърляне на собственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чрез изкупуване на общински ПИ с идентификатор 21662.4820.1094 по КККР на с. Доброславци, район „Нови Искър“, с площ от 163 кв. м.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор **21662.4820.1094** по КККР, одобрени със Заповед РД-18-7/13.01.2012 г. на ИД на АГКК, **с площ от 163 кв.м.**, вид територия: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за второстепенна улица, с адрес; с. Доброславци, район „Нови Искър“, ул. „Борова гора“, актуван с АПОС №4814/14.10.2025г. на СО-район „Нови Искър“, вписан в Агенция по вписванията №34, том ССXLV, дело № 80625.

На основание Заповед № САГ24-РА53-848/06.11.2024г. на Главния архитект на СО е изработен проект за ПУП – изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ VI-672 „за жс“ (ПИ21662.4820.672 по КККР) и контактен УПИ V-521, кв.51 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улица по о.т.139а – о.т.139б, с. Доброславци, район „Нови Искър“. С настоящия проект се предлага отпадане на същата улица и приобщаването и към УПИ VI-672, кв.51.

На основание Заповед №САГ24-РА53-848/06.11.2024г. на Главния архитект на СО и изработен проект за ПУП, с който проект отпада необходимостта от улица – тупик по о.т.139а – 139б, с. Доброславци, район „Нови Искър“ и подадено заявление за закупуване на общински имот от Стоян Стоянов, е необходимо Акт за публична общинска собственост №4814/14.10.2025 г. да бъде трансформиран в Акт за частна общинска собственост, т.е. промяна правния статут на основание чл.6, ал.1 от ЗОС.

Въз основа на възлагателно писмо на СО- Район „Нови

Електронен документ, подписан с КЕП.

Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат pdf.

Искър" с изх. № РНИ25-ДР00-238-(6)/30.09.2025г. е изготвена експертна оценка от сертифициран оценител инж. Васил Добрев, сключил Рамков договор № СОА24-ДГ56-1473/08.05.2024г. със Столична община, за определяне на пазарната стойност на правото на собственост на ПИ с идентификатор 21662.4820.1094, с площ 163 кв. м., актуван с АПОС № 4814/14.10.2025г. на СО-район „Нови Искър“.

Видно от изготвения доклад на оценителя, към 15.01.2026 г. пазарната стойност на правото на собственост е в размер на 7128.68€ (равняващи се на 13942.47 лв.) без ДДС; съответно 43.74€/кв. м. (равняващи се на 85.54 лв. кв. м.).

Изготвената оценка е със срок на валидност 6 (шест) месеца, считано от датата на изготвянето ѝ – 15.01.2026 г., валидна до: 15.06.2026 г. Оценката е съобразена с показателите на ОУП на СО и с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008г.

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 21662.4820.1094 е в размер на 196.30€ (равняващи се на 383.93 лв.), съгласно Удостоверение изх. №7215016317/15.01.2026 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТГ, издадено от СО-Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП Нови Искър.

Общинският имот е предложен да бъде включен в „Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г.“ в раздел X- „Продажба на общински имоти на лица, определени със закон – прекратяване на съсобственост, прилагане на подробен устройствен план и продажба на имот на собственика на законно построената сграда / обект в сграда“.

С оглед гореизложеното и на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4 от ЗОС, предлагам Столичен общински съвет да разреши да бъде прехвърлено правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 21662.4820.1094 по КККР на с. Доброславци, район „Нови Искър“ – СО, чрез сключване на предварителен договор между Столична община и Стоян Стоянов, в изпълнение на Заповед САГ24-РА53-848/06.11.2024 г. на Главния архитект на СО. Както и да се промени правния статут на АОС №4814/14.10.2025 г. от публична общинска собственост в частна общинска собственост, на основание чл.6, ал.1 и ал.3 от ЗОС.

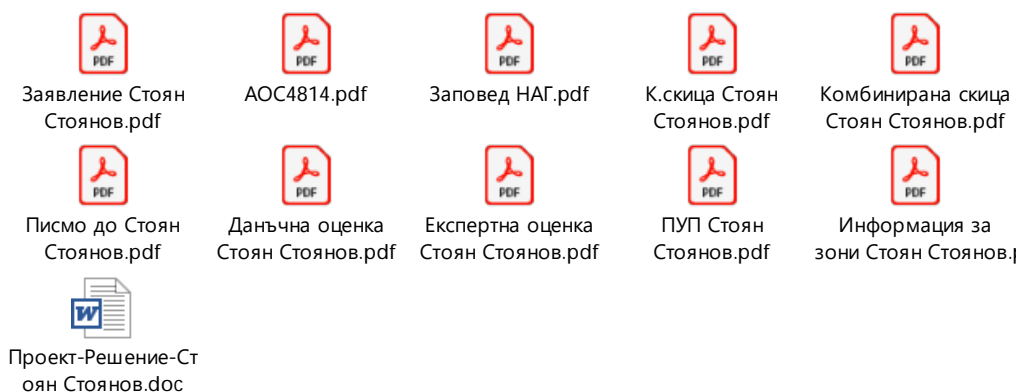
Приложение :

1. Заявление от Стоян Стоянов с вх. №РНИ25-ДР00-238/26.03.2025 г. (заедно с приложените документи) – 1 бр. копие
2. Акт за публична общинска собственост №4814/14.10.2025 г. –

Електронен документ, подписан с КЕП.

Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат pdf.

- 1 бр. копие
3. Скица на поземлен имот, издадена от АГКК – 1 бр. копие
 4. Заповед на НАГ №САГ24-РА53-848/06.11.2024 г. – 1 бр. копие
 5. Комбинирана скица, издадена от ГИС София – 1 бр. цветно копие
 6. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност – 1 бр. оригинал
 7. Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ- 1 бр. оригинал
 8. Писмо до Стоян Стоянов РНИ25-ДР00-238(3)/12.09.2025 г. – 1 бр. копие
 9. Информация за зони по ЗУЗСО за УПИ V-521, кв.51 – 1 бр. копие
 10. Информация за зони по ЗУЗСО за УПИ VI-672 за ЖС, кв.51 – 1 бр. копие
 11. Проект – решение



С уважение,

 **Възстановим подпис**

X

ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
КМЕТ НА СО РАЙОН "НОВИ ИСКЪР"

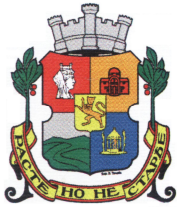
Съгласувал чрез АИСРНИ: Ваня Николова
зам.-кмет на СО-район „Нови Искър“

Съгласувал чрез АИСРНИ: Геннадий Лазаров
гл. криконсулт, отдел „ПАНО, ГРАО и ЧР“

*Електронен документ, подписан с КЕП.
Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат pdf.*

Съгласувал чрез АИСРНИ: Калин Григоров
началник отдел „УОСЖФ и РКТД“

Изготвил чрез АИСРНИ: Маргарита Иванова
Ст. експерт, отдел „УОСЖФ и РКТД“
дата: 16.01.2026 г.



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 _____ 20__ година

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с изменение на подробен устройствен план (ПУП), изменение на плана за регулация и плана за застрояване (ИПР и ПЗ) на урегулирани поземлени имоти (УПИ) VI -672 „за жс“ (ПИ21662.4820.672 по КККР) и УПИ V-521 от кв. 51 и ПУП – ИПУР –отпадане на улица с о.т. 139а – о.т. 139б по плана на регулация на с. Доброславци, Район „Нови Искър“.

На основание чл. 6, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 2, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл. 77, ал. 3 от Наредбата за общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

- I. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 21662.4820.1094, с площ 163 кв. м., който имот се включва по проекта за ПУП и отпада необходимостта от улица – тупик по о.т. 139а – 139б, с. Доброславци, район „Нови Искър“.
- II. Дава съгласие да се измени ПУП-ИПР в изпълнение на Заповед № САГ24-РА53-848/06.11.2024г. на главния архитект на Столична община, с която е изработен ПУП-изменение на план за регулация на м. с. Доброславци, кв. 51, в териториален обхват УПИ VI-672 – „за жс“, контактен УПИ V-521 и улица по о.т. 139а – 139б; ПИ с идентификатори 21662.4820.672 и 21662.4820.1094 (общинска собственост) по КККР на с. Доброславци, район „Нови Искър“ – СО.

III. Дава съгласие в изпълнение на Заповед № САГ24-РА53-848/06.11.2024 г. на главния архитект на Столична община да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, като Столична община прехвърли на Стоян Стоянов правото на собственост върху следния недвижим имот, с площ 163 кв. м. от поземлен имот с идентификатор 21662.4820.1094 (Акт за публична общинска собственост № 4814/14.10.2025г. на СО – Район „Нови Искър“, вписан в Служба по вписванията на 20.11.2025г., вх. рег. № 101995, Акт № 34, том ССXLV, дело № 80629), включен по проекта за изменение в нов съсобствен УПИ VI-672,1094 от кв. 51, за сумата определена от сертифициран оценител в размер 7128.68€ (равняващи се на 13942.47 лв.).

IV. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на плана за регулация и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху имота по т. III, по актуална пазарна оценка към датата на подписване на договора, но не по-ниска от определената от сертифицирания оценител.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка ____ от _____ дневния _____ ред _____ по _____ доклад _____ № _____ / _____ 2026г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

[ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ]

Съгласувал:

16.1.2026 г.

X

Генади Лазаров
Главен юрисконсулт в отдел "ПНАО, ГРАО и ЧР"