



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номер: 9377260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
И
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад № СОА20-ВК08-14766/18.11.2020 г. на Кмета на район „Панчарево“, за провеждане на процедури по чл. 17, ал.3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

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

С Доклад № СОА20-ВК08-14766/18.11.2020 г., Кметът на район „Панчарево“ е внесъл проект за решение, относно процедура по чл.17, ал.3 и ал.5 от ЗУТ (сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост на поземлен имот с идентификатор 04234.6901.1996 и придобиване от Столична община на поземлен имот с идентификатор 04234.6901.1995, и двата в кв. 13а, в.з. „Малинова долина - Герена“) във връзка с проект на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 04324.6901.750 и образуване на нов УПИ IV-750.1904 „жс“, а след влизане в сила на изменението на плана – и сключване на окончателен договор.

Проектът за ПУП-ПРЗ е одобрен на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) в т.5 по Протокол № ЕС-Г-41 от 04.06.2019 г., като са дадени указания за сключване на предварителен договор по чл.17, ал. 5 от ЗУТ.

Заявителят по преписката Стоил . Тренев легитимира правото си на собственост върху поземлени имоти 04324.6901.1997 с площ от 1850 кв.м. и 04234.6901.1995 с площ от 48 кв.м. (идентични с ПИ със стар идентификатор 04234.6901.750, с площ от 1 897 кв. м.) с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 120, том V, рег. № 19847, дело № 845 от 16.11.2017 г., вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 77099, акт № 175, том № CLXXV, дело № 55293, им. партида № 516971. Поземлен имот с идентификатор 04234.6901.1995 и с площ от 48 кв.м. попада по действащия регулационен план на в.з. „Малинова долина-Герена“ в улица.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 04234.6901.1996, с площ от 22 (двадесет и два) кв.м., с Акт за частна общинска собственост № 7290/27.04.2020 г. на СО – район „Панчарево“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 35159 от 01.07.2020 г., акт № 98, том № LXXXVII, имотна партида № 68049.

В проектн УПИ IV-750.1904 „жс“, освен имота на заявителя Стоил Тренев, е включен и общинския ПИ 04234.6901.1996 с площ от 22 кв. м.

Заприключване на процедурата по одобряване на ПУП-ПРЗ за нов УПИ IV-750.1904 „жс“, кв. 12а, в.з. „Малинова долина-Герена“, е необходимо да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на ПУП-ПРЗ и окончателен договор със заявителя по чл. 17, ал.2, т.2, ал.3 и ал.5 от ЗУТ

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, проектният УПИ IV-750.1904 „жс“, кв. 13а, с. Бистрица, попада в Устройствена зона с малкоетажно застрояване в природна среда – Жм1, със следните устройствени параметри: макс. плътност на застрояване- 20 %; макс. Кингт- 0,6; мин. озеленена площ- 70 %; максимална кота корниз – 7м.

Видно от Удостоверение на Началник отдел „УТК“ на район „Панчарево“ за поземления имот- общинска собственост, няма предявени реституционни претенции и вещни спорове.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител Гергана Дончева, съобразно показателите на ОУП, съгласно която:

1. пазарната стойност на общинския имот с площ от 22 кв.м., е в размер на 4 719 лв. (четири хиляди седемстотин и деветнадесет) без ДДС / 214.50 лв./кв. м (двеста и четиринадесет лева и петдесет стотинки/кв. м)/ или 2 413 евро (две хиляди четиристотин и тринадесет) / 73,10 евро/кв.м. (седемдесет и три евро и десет цента/.
2. пазарната стойност на частния имот с площ от 48 кв.м., собственост на Стоил Тренев и попадащ в улица е определена в размер на 6 864 (шест хиляди осемстотин шестдесет и четири) лв. / 143 (сто четиридесет и три) лв. на кв. м. / или 3 509 (три хиляди петстотин и девет) евро /73,10 (седемдесет и три евро и десет цента) на кв.м./

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 23.03.2021 г.;

Съгласно заключението на сертифицирания оценител между стойността на имотите се явява разлика от 2 145 (две хиляди сто четиридесет и пет) лева в полза на Стоил ~~Лазаров~~ Тренев.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 17, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл.77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са съотносими с фактическата обстановка и съответстват на действащата нормативна уредба. За по-голяма прецизност предлагаме да се добавят в чл. 17 - ал.2, т.2 от ЗУТ и чл.199 от ЗУТ.

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

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

ЗАМЕСТНИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/ ДОНЧО БАРБАЛОВ /

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/ АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ /

Съгласували:

Директор на ДООС: Мария Праматарова

Дата 29.12.2020 г.

Началник отдел: Маргарита Проданова

Дата 11.12.2020 г.

Изготвил: Калоян Цветков

Дата 10.12.2020 г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ПАНЧАРЕВО



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
1137, с. Панчарево, ул. „Самоковско шосе“ № 230, тел. 9760-501, факс: 992-15-06,
Район „Панчарево“, с. Панчарево
п.к. 1137, ул. „Самоковско шосе“ 230
www.pancharevo.org

РЕГИСТРАЦИОНЕН ВИДЕКС И ДАТА

РПН20-ГР94-1332/2/16.11.2020

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ НИКОЛАЙ ГЮРОВ – КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО

ОТНОСНО: Процедура по чл.17, ал.3 и ал.5 от ЗУТ за придобиване на общински имот с идентификатор 04234.6901.1996 с площ 22 кв.м., находящ се във в.з. „Малинова долина – Герена“, кв.№ 13а, с. Бистрица

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В район Панчарево е постъпила преписка рег.№ РПН20-ГР94-1332/19.05.2020 г. по заявление на Стоил Тренев за придобиване на общински имот и сключване на предварителен договор по реда на чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията.

Със Заповед № РА50-333/23.05.2017 г. на Гл. архитект на СО е разрешено изработването на ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6901.750, нов УПИ IV-750,1904 „жс“, кв.13-а, с. Бистрица, р-н Панчарево.

На основание допускането е изготвен проект за план за регулация и застрояване, който е редовно съобщен на заинтересованите страни.

С решение по т.5 по Протокол № ЕС - Г- 41/04.06.2019 г. на ОЕСУТ е разгледан и приет изготвения проект за ПРЗ за нов УПИ IV-7501,1904 „жс“, кв.13-а, с. Бистрица, с указание за сключване на предварителен договор по чл.17, ал.5 от ЗУТ .

Столична община е собственик на поземлен имот с проектен идентификатор 04234.6901.1996 с площ от 22 кв.м., съгласно Акт за частна общинска собственост № 7290/27.04.2020 г. на СО-Район Панчарево, вписан в службата по вписванията с вх. рег.№ 35159 от 01.07.2020г., акт № 98, том LXXXVII, имотна партия 68049. Придаваемите 22 кв.м. към поземлен имот с идентификатор 04234.6901.1997, кв.13а, в.з. „Малинова долина - Герена“ се явяват от приетия на ОЕСУТ изготвен проект за ПРЗ за нов УПИ IV-7501,1904 „жс“, кв.13-а, в.з. „Малинова долина - Герена“ с. Бистрица

Стоил Тренев е собственик на поземлен имот с идентификатор 04234.6901.750 с площ от 1 897 кв.м., съгласно нотариален акт № 120, том V, рег.№ 19847, дело № 845/2017 г.

Съгласно изработения и приет проект за ПРЗ за нов УПИ IV-750,1904 „жс“, кв.13-а, с. Бистрица, от имот с идентификатор 04234.6901.750 се отчуждават за улица 48 кв.м. обособени като ПИ с идентификатор 04234.6901.1995 и се придават от общинския имот 22 кв.м. обособени като ПИ с идентификатор 04234.6901.1996.

За гореописаните имоти е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител на Гергана Дончева, сключила рамков договор със Столична община, както следва:

За придаваемите 22 кв.м. към нов УПИ IV-7501,1904 „жс“, кв.13-а, в.з. „Малинова долина - Герена“ с. Бистрица е определена пазарна стойност в размер на 4 719.00 лв /214.50 лв/кв.м./ или 2 413.00 евро /109.68 евро на кв.м./

За отчуждаемите 48 кв.м. от имота на Стоил Тренев за улица е определена пазарна стойност в размер на 6 864.00 лв. /143.00 лв/кв.м/ или 3 509.00 евро /73.10 евро на кв.м./

Срокът на валидност на експертната оценка е до 23.03.2021 г.

Стоил Тренев предлага на **Столична община** сключването на договор по реда на чл.17, ал.5 от ЗУТ, съгласно който да прехвърли на Столична община правото на собственост върху следния собствен имот:

- поземлен имот с проектен идентификатор 04234.6901.1995 с площ от 48 кв.м. – реална част от неговия имот, отреден за улица с определена пазарна стойност в размер на 6 864.00 лв. /143.00 лв/кв.м/ или 3 509.00 евро /73.10 евро на кв.м./.

Столична община да му прехвърли правото на собственост върху следния собствен имот:

- поземлен имот с проектен идентификатор 04234.6901.1996 с площ от 22 кв.м., съгласно Акт за частна общинска собственост № 7290/27.04.2020 г. в размер на 4 719.00 лв. /214.50 лв. на кв.м./или 2 413.00 евро /109.68 евро на кв.м./.

Съгласно заключението на сертифицирания оценител Столична община следва да заплати разликата в пазарните стойности от 2 145.00 лева на **Стоил Тренев**.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

С оглед на гореизложеното, правната възможност за реализиране на сделката е на основание чл. 17, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 77 от Наредбата за общинска собственост и чл. 21, ал.1, т.8 и т.11 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение по приложения проект.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Комплектовани документи

С уважение:

НИКОЛАЙ ГЮРОВ
КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО

Съгласувал:

Ариана Войнова

Съгласувал:

Даниела Божилков – Секретар

Съгласувал:

Инж. В. Шопова

Изготвил:

Инж. Ив. Чалев – старши експерт по оценяване на земята, ОЖФ и РКТД

РКТД



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

София 1000, ул. "Московска" № 33, тел. 93 77 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg.

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2020__ година

ЗА: Процедура по чл.17, ал.3 и ал.5 от ЗУТ за придобиване на общински имот с идентификатор 04234.6901.1996 с площ 22 кв. м., находящ се във в. з. „Малинова долина – Герена“, кв.№ 13а, с. Бистрица

на основание: чл. 17, ал. 3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 77 на Наредбата общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за приемане на Проект за Регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 04234.6901.750, нов УПИ IV-750,1904 „жс“, кв.13-а, с. Бистрица, район Панчарево и сключване на предварителен договор, а след влизането му в сила и на окончателен договор като :

Столична община прехвърли на **Стоил Тренев** правото на собственост върху следния недвижим имот – частна общинска собственост, поземлен имот с идентификатор 04234.6901.1996 с площ от 22 кв.м., съгласно Акт за частна общинска собственост № 7290/27.04.2020 г. в размер на 4 719.00 лв. /214.50 лв. на кв. м./ или 2 413.00 евро /109.68 евро на кв. м./.

Стоил Тренев да прехвърли на **Столична община** правото на собственост върху следния собствен имот - поземлен имот с идентификатор 04234.6901.1995 с площ от 48 кв. м. – реална част от неговия имот, отреден за улица с определена пазарна стойност в размер на 6 864.00 лв. /143.00 лв. на кв. м/ или 3 509.00 евро /73.10 евро на кв. м./.

Съгласно заключението на сертифицирания оценител **Столична община** следва да заплати разликата в пазарните стойности в размер на 2 145.00 лева на **Стоил Тренев**.

II. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен и след влизане в сила на проекта и окончателен договор по точка I, на стойност не по-ниска от определената от сертифицирания оценител.

Настоящото решение е прието на заседание на **Столичния общински съвет**, проведено на _____ 2020 г., Протокол № _____, точка __ от дневния ред по доклад № и е подпечатано с официалния печат на **Столичния общински съвет**.

Председател на Столичния общински съвет:

[Елен Герджиков]

Юрист
от **Администрацията на район Панчарево - СО:**

/Л. Димитрова