



**Столична община**

Входящ №

СОА21-ВК08-4449-[5]

Регистриран на 08.07.2021

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Рег № СОА21-ВК08-4449/ 25.03.2021г. на СО

### СТАНОВИЩЕ

От ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
АРХ.ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад на г-н Димитър Божилов - Кмет на район „Триадица“ за прекратяване на съсобственост между Столична община и физически лица, чрез продажба на общинската част от поземления имот на съсобствениците.

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/ 15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесен доклад и проект за решение на Кмета на район „Триадица“:

Докладът и проектът за решение касаят прекратяване на съсобствеността между Столична община и Виктория Малева, чрез продажба на общинските идеални части от УПИ II-1176, кв.151, м.“Красно село – Плавателен канал“, целият с площ 648,00 кв.м., попълнен в действащата кадастрална карта с идентификатор 68134.1005.128, находящ се на ул.“Георги Измирлиев“, район „Триадица“.

Виктория Малева се легитимира за собственик на незастроено дворно място, представляващо поземлен имот с пл.№ 1176, кв.15, м.“Красно село – Плавателен канал“, попадащ в УПИ II-1176, кв.151, м.“Красно село – Плавателен канал“, с площ 610,00 кв.м., представляващ част от поземлен имот с идентификатор 68134.1005.128, съгласно: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №123, том II. рег.№

3157, дело № 290 от 2012г., вписан в книгите по вписванията с вх.рег.№ 36122 от 21.08.2012г., акт №199, том LXXXIII, дело № 17336 на Служба по вписванията – гр.София.

Столична община се легитимира за собственик на 38/ 648 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1005.128, с площ 648,00 кв.м., попадащ в УПИ II-1176, кв.151, м.“Красно село – Плавателен канал“, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 1950/ 09.08.2019. на СО, район „Триадица“, вписан в Службата по вписванията към СРСъд, с вх.рег.№51928, том СХХVIII, акт №15, дело №39706 от 2019г., им.парт. 231057.

Съгласно удостоверение с №РТР18-ГР94-10/14/ 05.12.2018г. на главния архитект на район „Триадица“, по ОУП на Столична община, приет с решение №960/06.12.2009 г. на Министерски съвет (Д.В. бр. 102/2009 г.), имотът попада в устройствена зона „Зона за обществено обслужващи дейности“ /Оо/, със следните устройствени параметри: макс.плътност на застрояване – 60%; макс. кинт – 3,0, мин.озеленена площ 30%; максимална кота корниз – 20м.

Приложена е комбинирана скица за пълна или частича идентичност на правоспособно лице по ЗКИР, с отразени: поземлен имот по действащата кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-108/ 13.12.2016г. на ИД на АГКК и УПИ II-1176, кв.151, м.“Красно село – Плавателен канал“, съгласно действащ план за регулация, одобрен със Заповед №РД-09-50-23/ 18.01.2013г. на главния архитект на София.

В предложения доклад, кметът на район „Триадица“ изразява несъгласие за прекратяването на съсобствеността, като посочва редица мотиви за това, сред които обществените нагласи срещу застрояването на имота, озеленяването и близостта до функциониращата в съседство детска градина. Посочва, че съществуват други правни способы за прекратяване на съсобствеността, като доброволната и съдебната делба.

Предложението в проекта за решение е да се отхвърли молбата на Виктория Малева за прекратяване на съсобствеността, чрез продажба на общинската част, представляваща 38/ 648 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1005.128, с площ 648,00 кв.м., попадащ в УПИ II-1176, кв.151, м.“Красно село – Плавателен канал“.

След депозиране на доклада и проекта за решение на Кмета на район „Триадица“, в Столична община е постъпило заявление с рег.№ СОА21-ВК08-4449/1/ 14.04.2021г. от съсобственика – арх. Виктория Малева, с което настоява Столичен общински съвет да одобри прекратяването на съсобствеността по реда на чл.36, ал.1, т2 от ЗОС – чрез продажба на общинската част, като излага своите аргументи за това. Твърди, че за поземленият имот има действащ подробен устройствен план, потвърден с Решение №1616/ 16.03.2021г. на Административен съд-София град. Моли Столичният общински съвет да вземе информирано решение, като при разглеждане на доклада и проекта за решение на кмета на район „Триадица“, се запознае и с изложените аргументи в подаденото от нея заявление.

На основание чл.8, ал.1 от ЗОС, разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. Прекратяването на съсобственост чрез продажба на частта на общината по реда на чл.36, ал.1 от Закона за общинската собственост, се извършва след решение на Столичен общински съвет. От изведените норми следва, че компетентен да направи преценка по целесъобразност за разпореждането с общинския имот е Столичен общински съвет.

Докладът е придружен с изготвена пазарна оценка на сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, съгласно която пазарната стойност на общинската идеална част от правото на собственост върху общинската част от поземлен имот с идентификатор 68134.1005.128, с площ 648,00 кв.м., попадащ в УПИ II-1176, кв.151, м.“Красно село – Плавателен канал“, е определена в размер на 5 296,44 (пет хиляди, двеста деветдесет и шест лева и четиридесет и четири ст.) лева без ДДС.

Срокът на валидност на пазарната оценката е до 31.12.2021 г.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл.36, ал. 1, т.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал. 1, т.3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са съотносими с фактическата обстановка и съответстват на действащата нормативна уредба.

Предвид изложеното, считаме че предложения доклад и проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, с оглед изложените от вносителя мотиви и останалите правни възможности.

**ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:**

**/Дончо Барбалов/**



**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:**

**/арх.Здравко Здравков/**

Със:  
/М. /

.....  
7

Със:  
/М. /

Изготвил:  
/М. Кески



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ТРИАДИЦА“

София; ул. „Алабин“ № 54  
тел.: 02 8054 101, факс: 02 981 17 91, 02 8054 115

e-mail: triaditza@triaditza.org  
www.triaditza.org

**X**

ИЗХ. РЕГ. №

**ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

**ОТ**

**ДИМИТЪР БОЖИЛОВ - КМЕТ НА РАЙОН „ТРИАДИЦА“**

**ОТНОСНО:** Прекратяване на съсобственост, чрез изкупуване на общинската част от поземлен имот с идентификатор 68134.1005.128.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,**

В Район “Триадица” е образувана преписка вх. № РТР18-ГР94-10-/12//08.08.2018г. по заявление от Виктория Малева, с искане за прекратяване на съсобственост, чрез изкупуване на общинската част от УПИ II- 1176, кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“ с площ на частта 38 кв.м.

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. Писмото съдържа интегрирани файлови приложения. Писмото се изпраща на адресатите чрез СЕОС.*



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ТРИАДИЦА“

София; ул. „Алабин“ № 54  
тел.: 02 8054 101, факс: 02 981 17 91, 02 8054 115

e-mail: [triaditza@triaditza.org](mailto:triaditza@triaditza.org)  
[www.triaditza.org](http://www.triaditza.org)

Имотът е нанесен с идентификатор **68134.1005.128** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителен директор на АГКК.

ПИ с идентификатор **68134.1005.128** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителен директор на АГКК / по стар план ПИ 1176 /, УПИ II от кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“ е част от бивш имот пл. № 6 в полигон 1 и 2, съгласно утвърдения със Заповед № 1552 от 31.8.1963г. регулационен план на м. „Красно село- Плавателен канал“. Същият, съгласно протокол по рег. преписка № 180/1970г. е с площ от 646 кв.м., отчужден е за улица и е заплатено обезщетение на собствениците. За имота е съставен АДС № 6773 от 1971г. като посечената в акта площ е 646 кв.м., отговаряща на отчуждената площ.

На 13.08.1998г. за имота е съставен АОС 450. На основание заповед № РД-57-226/30.03.1999г. на Кмета на СО във връзка с Решение на СГС за отмяна на отчуждаването са отписани 610 кв.м. от АОС № 450.

В изпълнение на Заповед № РА-09-640/15.10.96г. на Кмета на СО е постъпила молба от собствениците с искане за извършване на процедура по попълване на възстановения им имот и на основание чл. 32, ал. 1, т. 2 от ЗТСУ е издадена Заповед № РД-09-2278/22.10.99г. на Кмета на район „Триадитца“ с която се одобрява попълването на кадастралната основа с имот № 1176 в кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“ като същият е нанесен с площ от 610 кв.м. Видно от приложените извадки от цифровия модел, имотът по кадастрална карта и по регулационен план е площ от 648 кв.м., която е приблизително равна на отчуждената през 1970 г. площ.

За **38/648** идеални части от имота има съставени актове за частна общинска собственост № 450/13.08.1998г. и № 1914/25.09.2018г. и АОС 1950/09.08.2019г за поправка на № 1914/25.09.2018г., съставен съгласно разпоредбите на чл. 59, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Виктория Малева се легитимира като собственик на 610 кв. от УПИ II- 1176, кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“ (ПИ с идентификатор 68134.1005.128) с нот. акт за покупко-продажба № 123, том II, рег. № 3157, дело № 290 от 2012г.

Съгласно удостоверение № РТР18-ГР94-10-/14/ 05.12.2018г. от гл. арх. на СО- район „Триадитца“ устройствените параметри на застрояване по влязъл в сила ОУП за УПИ II- 1176, кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“ (ПИ с идентификатор 68134.1005.128) са:

Устройствена категория: Зона за обществено обслужване; Индекс: Оо; Макс. Плътност на застр. в % 60; Макс. кинт: 3, Мин. озеленена площ %: 30; Макс. кота корниз в м: 20.

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. Писмото съдържа интегрирани файлови приложения. Писмото се изпраща на адресатите чрез СЕОС.*



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ТРИАДИЦА“

София; ул. „Алабин“ № 54  
тел.: 02 8054 101, факс: 02 981 17 91, 02 8054 115

e-mail: triaditza@triaditza.org  
www.triaditza.org

Във връзка с искането на заявителя и след извършен на място оглед от лицензиран ландшафтен архитект бе изготвена експертна оценка на съществуващата дървесна растителност в общинската част от гореописания имот. Експертизата показва следната растителност:

- Джанка - 6 бр
- Лавзонов лъжекипарис - 3 бр.
- Обикновена бреза- 1 бр.
- Американски ясен - 1 бр.
- Сребролистна липа - 2 бр.
- Обикновена вишна- 3 бр.
- Ябълка - 1 бр.
- Орех - 2 бр.

С оглед на резултатите от експертизата бе изпратено писмо да „Постоянна комисия по опазване на околната околна среда, земеделие и гори“ на СОС с молба за становище относно евентуалното премахването на дърветата находящи се в УПИ П-1176, кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“ с КИ 68134.1005.128. Отговор бе получен на 09.03.2021 г.

За общинските **38/648** идеални части от имота, предмет на настоящият доклад е изготвена пазарна оценка /наш вх. № РТР18-ДР00-49-1/15.11.2018г./ от сертифициран оценител, сключил рамков Договор със Столична община със сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100516 от 14.12.2009, издаден от КНОБ.

Пазарната оценка на общинските **38/648** идеални части от имот с идентификатор 68134.1005.128 с площ от 38 кв.м. е в размер на **5296,44** ( пет хиляди и единадесет лева и четиридесет и четири стотинки) **лв., без ДДС** или **139,38** (сто тридесет и един лева и осемдесет и осем стотинки) **лв., без ДДС за кв.м.**

Изготвената оценка е със срок на валидност до 09.07.2020г.

Във връзка с изложеното до тук и изразеното от Виктория Малева желание да изкупи общинската част от имот с **идентификатор 68134.1005.128** по кадастралната карта и кадастралните регистри , одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителен директор на АГКК, в който е в съсобственост със Столична Община и на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал.1, т. 3 от Наредбата за общинската собственост чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Столичния общински съвет **да отхвърли** молбата на Виктория Малева за прекратяване на съсобственост със Столична община, чрез изкупуване на общинската част от недвижим имот, УПИ П- 1176, кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“ с идентификатор 68134.1005.128 по кадастралната карта и кадастралните регистри , одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителен директор на АГКК.

С оглед на преждпосоченото становище за **несъгласие** за прекратяване на съсобствеността изразявам следните мотиви:

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. Писмото съдържа интегрирани файлови приложения. Писмото се изпраща на адресатите чрез СЕОС.*



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ТРИАДИЦА“

София; ул. „Алабин“ № 54  
тел.: 02 8054 101, факс: 02 981 17 91, 02 8054 115

e-mail: [triaditza@triaditza.org](mailto:triaditza@triaditza.org)  
[www.triaditza.org](http://www.triaditza.org)

1. Предвид действащата и обвързващата страните по казуса нормативна рамка (ЗС, ЗОС), между Виктория Малева и Столична община е налице **обикновена съсобственост**, като всеки един от съсобствениците разполага с пълен обем права, които съгласно собствената си воля може да упражни или да се въздържа от разпоредителни действия;
2. **Не са налице обстоятелства**, които да задължават Столична община да приложи особените хипотези на ЗОС и НОС, за задължително прекратяване на съсобственост в полза на частно-правни субекти- парцелът е незастроен и не са налице валидно издадени документи, които да го обременяват с вещноправни или други права.
3. Предвид малкия дял идеални части, Столична община ще бъде възмездена с **изключително ниска парична стойност**, която няма да даде съществен принос към общинския бюджет.
4. Следва да се вземе под внимание обстоятелството, че в периода 2006 г.- 2013 г. са водени градоустройствени процедури към Направление „Архитектура и градоустройство“, които са имали за цел да обособят УПИ в процесния имот и да предвидят застрояване в него. В рамките на водените процедури са постъпвали **редица възражения от заинтересовани лица**- съседни от етажни сгради, довели до **отмяна**, в т.ч. и по съдебен ред, на актове за допускане на ПУП и потенциално реализиране на строителство в имота (напр. Заповед № РД-09-50-906/18.07.2006г. на главен архитект на СО, отменена по съдебен ред с Решение на СГС, АО, Ш-б с-в, по адм.д. 4356/2006г., потвърдено от тричленен и петчленен състав на ВАС или Заповед РД-09-50-23/18.01.2013г. на главен архитект на СО, отменена със Заповед РД-09-50-767/06.11.2013г. на главен архитект на СО). Горното доказва по явен и недвусмислен начин, че обществеността в непосредствена близост и съседство до процесния имот **изразява сериозни резерви към потенциалното застрояване** на озеленения парцел, който е традиционно разпознаваем като място за отдих или досег с природа. Понастоящем, застроителният план на имота допуска изграждане на двукорпусна сграда със смесено предназначение (офиси и жилища). Изграждането на такава сграда би следвало да се извърши **в непосредствена близост** до функциониращата в съседство 43-та ДГ „Галант“.
5. Наред с горното, чрез съхраняване на режима на съсобственост, Столична община ще запази възможността **да участва във вземането на съвместни решения**, касателно евентуално строителство или реализирането на друг тип инвестиция върху парцел с обилно озеленяване и налична дървесна растителност.
6. Не на последно място и предвид гореизложеното, намирам за необходимо да уточня, че в случай на изразено от страна на заявителката желание за разтрогване на съсобствеността в процесния имот, то налице е и възможност за **делба** (доброволна или съдебна), посредством която би могло да бъде постигнат целеният от Виктория Малева правен и фактически резултат. В случая, такава молба **не е била отправяна или формулирана**, поради което възможността за реализиране на такава процедура остава отворена, **в случай че бъде заявена** от страна на правоимащите субекти.





# СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ТРИАДИЦА“

София; ул. „Алабин“ № 54  
тел.: 02 8054 101, факс: 02 981 17 91, 02 8054 115

e-mail: triaditza@triaditza.org  
www.triaditza.org

Воден от горното и на основание чл.35, ал.1 и чл.36, ал.1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам следния **проект за решение**, който прилагам.

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

 ПРИЛОЖЕНИЯ.rar  
 Проект\_Решение  
СОС\_ S.doc

## С УВАЖЕНИЕ:

X

КМЕТ НА РАЙОН "ТРИАДИЦА"- СО

*Съгласувал чрез АИССО: Бистра Тънкашка – секретар Район „ТРИАДИЦА“- СО  
Съгласувал чрез АИССО: Симона Стефанова – юриконсулт в отдел „ПНОЧР“  
Изготвил чрез АИССО: Паулин Митев – началник отдел „УОСЖФ“*

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. Писмото съдържа интегрирани файлови приложения. Писмото се изпраща на адресатите чрез СЕОС.*





СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

**ПРОЕКТ!**

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 20\_\_ година

**Относно: прекратяване на съсобственост , чрез изкупуване на общинската част от поземлен имот с идентификатор 68134.1005.128.**

**На основание чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал.1, т. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,**

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

I. Отхвърля молбата на Виктория Малева за прекратяване на съсобственост между Столична община и Виктория Малева, чрез изкупуване на общинската част от следният недвижим имот находящ се УПИ П- 1176, кв. 151, м. „Красно село- Плавателен канал“, София, Район „Триадица“, с идентификатор 68134.1005.128 по КККР и представляващ 38 / 648 идеални части от целия имот и актуван с АОС 1950/09.08.2019г за поправка на № 1914/ 25.09.2018г на цена от

**5296,44** ( пет хиляди двеста деветдесет и шест 0, 44) лв. без ДДС или **139,38** (сто тридесет и девет 0,38) лв. **без ДДС за кв.м.**, съгласно пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

Настоящото решение и 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

---

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ ...

X

---

ЮРИСКОНСУЛТ В СО-РАЙОН "ТРИАДИЦА"