



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

28.6.2022 г.

X COA21-BK08-9113-[9]/28....

ИЗХ.№

Signed by: Nikolinka

Shishkova

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Рег № COA21-BK08-9113/5/ 13.03.2022г. 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”, относно продажба на идеални части от общински имот, по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, на собственика на самостоятелен обект в построена в имота сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвети в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесения доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по заявление на Светлана Дойчева, с искане за закупуване по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост на идеални части от застроен поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1001.411, целият с площ от 707,00 кв.м., попълнен в действащата КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителен директор на АГКК и

представляващ по действащия подробен устройствен план - УПИ Х-17, кв.352, м.“Зони Г Центъра“, с административен адрес на ул.“Цар Асен“, район „Триадица“.

Светланка Дойчева се легитимира като собственик на апартамент №7, етаж 4, вход „А“ /самостоятелен обект 68134.1001.411.1.7/, със ЗП от 79,15 кв.м., заедно с мазе № 16, заедно с **4,39/100 идеални части** от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, съставляващо Х-10,11, кв. 352, м., „Центъра“ /бивш/, находящ се в сграда на ЖСК „Ново градище“, с административен адрес ул. „Цар Асен“ № 44-48. Представя нотариален акт за покупко-продажба № 71, т. LXII, д. 20348, от 06.06.2013г. и нотариален акт № 85, т. XL, д. 12198, от 19.03.2021г.

Столична община е собственик на застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1001.411, целият с площ от 707,00 кв.м., представляващ по действащия подробен устройствен план - УПИ Х-17, кв.352, м.“Зони Г Центъра“, с административен адрес на ул.“Цар Асен“, район „Триадица“, съгласно Акт за частна общинска собственост №2037/09.10.2020г. на СО, район „Триадица“, вписан в Службата по вписванията към СРСъд, с вх.рег.№68232/ 20.11.2020г., том CLXXII, акт №149, им. парт. 701307.

Към доклада е приложено становище на Главния архитект на район „Триадица“, относно устройствената зона и максимално допустимите параметри на застрояване на поземлен имот с идентификатор 68134.1001.411, /УПИ Х-17, кв.352, м.“Зони Г Центъра“/, със следните устройствени параметри: устройствена зона „Зона на стария градски център“-„Ц2“: макс.плътност на застрояване – 60% до 80%; макс.конт – 3,5 до 5; мин.озел.площ – 30% до 20%.

В доклада и проекта за решение, кметът на района е направил приравняване на съответстващите на апартамент №7, етаж 4, вход „А“ /обект 68134.1001.411.1.7/ идеални части от правото на строеж – от **4,39/100 идеални части на 4,34/100 идеални части**, за което се обосновава с получената разлика в графично измерените площи на поземлен имот с идентификатор 68134.1001.411 и на бивш парцел Х-10,11, кв. 352, м., „Центъра“, описан в представения документ за собственост на заявителката.

В тази връзка, считаме, че следва да се вземе под внимание факта, че е налице построена в имота многофамилна сграда, за която, с одобрено площообразуване/ценообразуване, са определени за всички обекти в нея съответни идеални части от правото на строеж върху целият поземлен имот, отреден за сградата. Промяна в идеалните части от правото на строеж, припадащи към отделните обекти в една сграда – етажна собственост, би могла да настъпи в случай, че в имота е реализирана друга, нова сграда или е предвидена възможност за изграждане на друга сграда, или надстрояване с други обекти на съществуващата сграда. Промяната се реализира като се изготви и одобри ново площообразуване – за всички обекти в съществуващите сгради и предвидените надстроявания, за които да се запазят съответните идеални части от правото на собственост върху земята. По конкретната преписка липсват данни за наличие на други сгради/обекти или предвиждане на такива, поради което считаме, че собствениците на самостоятелните обекти в сградата, включително и заявителката – г-жа Дойчева, имат правната възможност да закупят идеални части от правото на собственост върху земята, съответстващи на притежаваните от тях обекти и припадащите им се идеални части от правото на строеж, съгласно документите им за собственост и действащото площообразуване/ ценообразуване, одобрено с проекта на сградата на ЖСК „Ново градище“.

Преписката е придружена с пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО на 4,34/100 (4,34%) идеални части от общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1001.411, с площ 707,00 кв.м., представляващ УПИ Х-17, кв.352, м.“Зони Г Центъра“, определена в размер на 11 444,00 /единадесет хиляди, четиристотин четиридесет и четири, 00 ст./ лева без ДДС, равностойност в евро – 5851,00 /пет хиляди, осемстотин петдесет и едно/ евро или 2 071,97 лева/ кв.м., 1 059,38 евро /за 1 кв.м., без

ДДС. Столичен общински съвет е компетентен да определи цената по сделката. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 31.07.2022 година.

На основание чл.41, ал.2 от ЗОС, **предлагаме** в точка I /едно/ на проекта за решение вместо „..... на цена от 11 444 / единадесет хиляди четиристотин четиридесет и четири/ лв, без ДДС или 5851 / пет хиляди осемстотин петдесет и едно / евро, без ДДС, съгласно оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.“ да се запише „..... по актуална пазарна цена, не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 11 444 / единадесет хиляди четиристотин четиридесет и четири/ лв, без ДДС или 5851 / пет хиляди осемстотин петдесет и едно / евро, без ДДС и не по-ниска от данъчната оценка, определена по местонахождение на имота.“.

Предлагаме в проекта за решение **да се допълни точка II /две/** със следното съдържание: „..... Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за продажба на имота по точка I /едно/.“

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.46, ал.4 от Наредбата за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

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

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

28.6.2022 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

27.6.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛ. АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласувал чрез АИССО:

/М. Праматарова –директор ДОС/

Изготвил чрез АИССО:

/М. Кескинова - гл.юрисконсулт ПРОС на ДОС/



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

 Възстановим подпис

X КЪМ РТР19-ГР94-973-[22]/...

ИЗХ. РЕГ. №

Подписано от: ILIYANA

ALEKSANDROVA

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

ДИМИТЪР БОЖИЛОВ - КМЕТ НА РАЙОН „ТРИАДИЦА“

ОТНОСНО: Закупуване на идеални части от поземлен имот с идентификатор по КККР на Район „Триадица“ 68134.1001.411

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В район „Триадица“ е образувана преписка вх. № РТР19-ГР94-973//10.04.2019г. по заявление на Светлана Дойчева с искане за Закупуване на идеални части от поземлен имот с идентификатор по КККР на район „Триадица“ 68134.1001.411.

Имотът е нанесен с идентификатор **68134.1001.411** по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Триадица“, одобрени със заповед № РД-18-

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

108/13.12.2016г. на Изпълнителен директор на АГКК., с площ 707 кв.м. и находящ се в гр. София, ул. „Цар Асен“ № 44-48, представляващ УПИ Х-17, кв.. 352, м. „Зони Г Центъра“, за който е съставен АОС № 2037/09.10.2020г.

Светланка Дойчева се легитимира като собственик на самостоятелен обект - апартамент № 7 /КИ 68134.1001.411.1.7/ , находящ се в сграда на ЖСК „Ново градище“ на етаж 4 , вход „А“ с административен адрес ул. „Цар Асен“ № 44-48 със ЗП от 79.15 кв.м., мазе № 16, заедно с 4.39/100 идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, с нотариален акт за покупко-продажба № 71, т. LXII, д. 20348, от 06.06.2013г. и нотариален акт № 85, т. XL, д. 12198, от 19.03.2021г.

С решение № 3/10.02.1964г. на ИК на СГНС се отстъпва правото на строеж на ЖСК „Ново градище“ върху държавно дворно място, цялото от 699 кв.м , върху бивш парцел Х-10-11, кв. 352, съставляващ по действащия регулационен план на , м. „Зони Г Центъра “, УПИ Х-17, кв.. 352, находящ се в гр. София, ул. „Цар Асен № 44-48. Съгласно скица № 15-441126-29.05.2020г. на Изпълнителен Директор на АГКК, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.411 е с площ 707 кв.м. Във връзка с това, притежаваните от заявителката 4.39 % идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху държавна земя с площ 699 кв.м , съставляващи парцел Х-10-11 / стар/, кв. 352, м. . „Зони Г центъра“ се приравняват на 4.34/100 идеални части от имота, частна общинска собственост /АЧОС № 2037/09.10.2020г. с площ 707 кв.м.

За 4.34 % от идеалните части от правото на собственост на имот с идентификатор 68134.1001.411.1.7 представляващ апартамент № 7 със ЗП 79.15 кв.м., находящ се на четвърти етаж, вх. А в сграда , построена въз основа на отстъпено право на строеж от ЖСК „Ново градище“ върху поземлен имот с идентификатор 68134.1001.411 с площ 707 кв.м, - общинска собственост е изготвена оценка от лицензиран оценител от списъка на СО - инж. Георги Трифонов, сключил договор със Столична община, със сертификат № 100101333/14.12.2009г., издаден от КНОБ. Същата е депозирана в район „Триадица“ с вх. № РТР19-ГР94-973-21/ и потвърдена със становище от 02.02.2022г.. Пазарната оценка е в размер на 11 444 лв. или 5851 евро или за 1кв.м – 2071.97 лв., респективно 1059.38 евро.

Изготвената оценка е със срок на валидност 6 месеца.

На основание чл. 35 от Закона за общинската собственост, чл. 46 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, излагам следното становище:

Предложеното закупуване на идеални части от правото на собственост върху общинската земя не е в интерес на района, респ. на общината. При реализиране на разпоредителната сделка СО ще попадне в хипотезата на съсобственост с частни лица, като приложими ще бъдат правилата на ЗС. В този случай, всички действия, свързани с управлението на имота, както и сделките с него ще трябва да бъдат реализирани при съгласието на всички съсобственици. В тази хипотеза Столична община ще загуби **едноличната си собственост** и ще попадне в хипотезата на съсобственост, срещу непропорционално ниски приходи от реализираната сделка и ниски потенциални данъчни постъпления впоследствие. Не на последно място, съгласно разпоредбата на чл.46, ал. 4 от Наредба за общинската

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

собственост, собствениците на жилища и други обекти в **етажна собственост**, притежаващи идеални части от правото на строеж върху общинска земя, **могат** да придобият съответната идеална част от правото на собственост върху земята, при условие, че за сградата е отреден поземлен имот или урегулиран поземлен имот. Систематичното и граматическо тълкуване на нормата сочи, че тя регулира изрично хипотезата на продажба на общинска земя, на собственици на отделни, самостоятелни обекти в **етажна собственост**, като единен субект, придобиващ права и задължения чрез конкретната прехвърлителна сделка. Тази хипотеза следва да се отграничава от друга, касаеща отделните собственици на обекти в **сгради (чл. 46, ал. 4, НОС)**. Предвид обстоятелството, че остава отворен въпросът, дали в конкретната хипотеза е налице **обвързана компетентност** на кмета на СО, така, както е уредена в чл. 46, ал. 1- 3, НОС или може да се приеме, че като **не препраща** към реда, посочен в чл. 46, ал. 1, нормотворецът е предоставил с ал. 4 от същия член **оперативна самостоятелност** на административния орган касателно въпросите за продажба на общинска земя на собствениците на апартаменти в **етажна собственост**, находяща се върху общинско място, при условие, че за сградата е отреден поземлен имот или урегулиран поземлен имот. Във втория случай, административният орган ще може да прецени сам дали да се разпорежи със съответните идеални части, преценявайки правния и фактически интерес на поверения му общински патримониум.

След направена проверка на място се установи, че дворът се поддържа добре, същият е достъпен единствено през затворен с врати тунел, има разбирателство между съсобствениците, съгласни са със закупуването на идеални части от Светлана Дойчева, също така са уведомени със **становището** на Кмета на район „Триадица“ , *че притежаващи идеални части от правото на строеж върху общинска земя, могат да придобият съответната идеална част от правото на собственост върху земята, при условие, че за сградата е отреден поземлен имот или урегулиран поземлен имот за изкупуване от всички съсобственици на същия имот.* В тази връзка е проведена кореспонденция със съсобствениците в етажната собственост, от която става ясно, че съседите не проявяват интерес за придобиване идеалните части от правото на строеж върху имота поради финансови съображения.

Намираме за необходимо да подчертаем, че реализираното жилищно строителство в парцела е изпълнено в пълен обем в частта етажност, а що се отнася до хипотетично достигане до максимална плътност на застрояване, то тя не може да бъде реализирана без съгласието на общината, независимо дали парцелът е в режим на съсобственост или не.

Водени от горното и предвид обстоятелството, че настоящата преписка се администрира от Столична община, **изразяваме принципна позиция за съгласие за продажба** при стриктно спазване на законодателния ред и при отчитане на гореизложените аргументи.

С оглед на изложеното и на основание чл. 35, ал.1 и чл.36, ал.1 от Наредбата за общинска собственост и чл.21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам **проект за решение**, който прилагам.

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

Приложения:

1. Проект за решение на СОС
2. Скица за поземлен имот от АГКК – 1бр.
3. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност – 1бр.
4. Молба № РТР19-ГР94-973//10.04.2019г., скица на имота , АОС № 2037/09.10.2020г., Н.А. № 71, т. LXII, д. 20348, от 06.06.2013г., Н.А. № 85, т. XL, д. 12198, от 19.03.2021г., у-ние относно устройствени параметри на застрояване с рег. № РТР19-ГР94-973-12/27.05.2021г. на район „Триадица“
5. АОС № 2037/09.10.2020г. на район „Триадица“
6. Експертна оценка от 02.02.2022г. на инж. Г. Трифонов /лицензиран оценител със сертификат № 100101333/14.12.2009г. на КНОП/ .

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X Димитър Божилов

КМЕТ НА РАЙОН "ТРИАДИЦА"- СО

Подписано от: DIMITAR PETROV BOZHILOV



ПРИЛОЖЕНИЯ.pdf



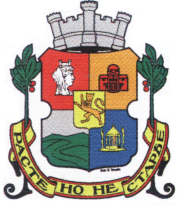
Проект Решение
СОС_FINAL_2.0.doc

Съгласувал София Вачева - стариш юриконсулт – СО-Район „Триадица“

Съгласувал: Паулин Митев – н-к отдел „УОСЖФ“

Изготвил: Мария Кехайова – мл. експерт ОС

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: Закупуване на идеални части от поземлен имот с идентификатор по КККР на Район „Триадица“ 68134.1001.411

На основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46, ал. 4 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. Дава съгласие по молбата на Светлана Дойчева, като собственик на самостоятелен обект - апартамент 7 /КИ 68134.1001.411.1.7/ , находящ се в сграда, построена от ЖСК „Ново градище“ на етаж 4, вход „А“ и с административен адрес ул. „Цар Асен“ № 44-48, със ЗП от 79.15 кв.м., заедно с мазе № 16, заедно с 4.34 % идеални части от правото на строеж върху общинска земя, с площ от 707 кв. м, да закупи **4.34 % идеални части** от имот, частна общинска собственост / АЧОС № 2037 от 09.10. 2020г. /, находящ се в гр. София, район „Триадица“, местност „Зони Г Центъра“, бивш парцел X-10-11, кв. 352 и адрес ул. „Цар Асен“ № 44-48, целия с площ от 707 кв.м. с идентификатор 68134.1001.757 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Район „Триадица, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на

Изпълнителен директор на АГКК, на цена от **11 444** / единадесет хиляди четиристотин четиридесет и четири/ лв, без ДДС или **5851** / пет хиляди осемстотин петдесет и едно / евро, без ДДС, съгласно 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 ОБЩНСКИ ...



Невалиден подпис

X

София Вачева

ЮРИСКОНСУЛТ В СО-РАЙОН "ТРИАДИЦА"

Подписано от: SOFIYA

ACHEVA