



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ЛЮЛИН"

1336 гр. София, ж.к."Люлин", бул."Захари Стоянов" №15; тел. 92 37 285; 92 37 200, факс 925 00 85,
e-mail: lyulin@sofia.bg, <http://www.lyulin.bg>

**ДО Г-Н МИХАИЛ ПЕТРОВ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

На ваш рег. № СОА22-ВК08-11284/25.07.2022 г.

ЧРЕЗ

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

На ваш рег. № СОА22-ВК08-11284/29.07.2022 г.

Относно: Ваше питане за жилищен комплекс „Филиповци“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Относно Вашето питане от 25.07.2022 г. Ви уведомявам следното:

Действително състоянието на жилищния комплекс „Филиповци“ е един от най-неприятните проблеми на територията на цялата Столична община. Причините за неговото възникване и днешното му състояние са сложни и се коренят десетилетия назад във времето, като може да се каже, че днес жънем последиците на неправилна и недалновидна държавна политика. Но по-важното е какво се случва днес и какво следва да се предприеме занапред. Считам, че проблемът надхвърля възможностите на районната администрация, и цялостното му решение ще изисква усилията както на Столична община, така и на държавните институции. Въпросите, които отправяте в питането си, са само една малка, но все пак илюстративна част от този остър социален проблем.

За прецизност ще уточня, че посочените в питането имоти не попадат в територията на квартал Филиповци, въпреки че комплексът граничи с него на запад и има единични случаи на навлизане в територията на квартала. Визираните в питането Ви недвижими имоти попадат в територията на жилищен комплекс (ж.к.) „Филиповци“, в който, в периода между 1963 и 1984 г. са изградени блокове и е осъществена недалновидната политика там компактно да бъдат настанени роми.

Конкретно на поставените от Вас въпроси:

1. Собствеността на описаните поземлени имоти е частна общинска.

2. Сградите, находящи се в тези имоти, са две категории. Първата са едноетажни тухлени блокчета, които са законни и са частна общинска собственост. Втората са незаконни постройки и пристройки, които съгласно тълкуванията, давани от съдилищата, по приращение също стават собственост на собственика на земята, т. е. общината. Но принадлежността на правото на собственост на тези постройки не е особено важна, защото същите са незаконни и подлежат на премахване.

3. Както бе посочено, законно построените сгради са общинска собственост. Комплексът включва 61 /шестдесет и един/ бр. блокове с 264 /двеста шестдесет и четири/ апартамента. В блоковете пребивават общински наематели, настанени по силата на

СО РАЙОН ЛЮЛИН бул. З. СТОЯНОВ 15
Тел. (02) 923 72 88/85
<http://www.lyulin.bg>
Изх. № Към РАИ22-ВК08-1615-121
от 31.08.2022 16:09:53
Код: 10N48845



наемни договори и настанителни заповеди, издадени в периода от 1986 г. до настоящия момент.

3.1. Почти всички общински наематели заплащат, повече или по-малко редовно, дължимите суми. В това отношение те не се различават особено от наемателите на общински жилища в другите части на район „Люлин“. С голяма част от неизрядните платци има сключени споразумения за разсрочено плащане. Самите общински наематели са заинтересовани от това да бъдат изрядни, защото наемните цени не са високи, а легитимното ползване на общинско жилище им дава възможност да се ползват и от други права и придобивки (като социални помощи).

3.2. Голямата част от общинските наематели заплащат разходите за ток, но много не заплащат за водоснабдяване, отвеждане и пречистване на канални води. В това отношение информацията ни е косвена. Разликата между доставените и заплатените количества е известна само на комуналните доставчици. Същите се обръщат към нас с искания за информация относно обитателите на конкретни недвижими имоти, но ние не можем да им я предоставим предвид ограниченията на Закона за защита на личните данни. Самите общински наематели не са съгласни да предоставяме техните имена и ЕГН. Има множество оплаквания за недостатъчно налягане във водопроводната мрежа, което най-вероятно се дължи на незаконни включвания към нея. Но, повтарям, пълна информация може да получите от доставчиците на комунални услуги.

3.3. Самонастанените лица обитават незаконните постройки и пристройки в комплекса. Доколкото ни е известно, на тяхно име не се разкриват партиди при доставчиците на битово-комунални услуги. Относно законно настанените обитатели в общинските жилища в блоковете, партидите се откриват преди сключването на договор за наем на основание издадени от районната администрация декларации-съгласия за откриване на индивидуални партиди. Относно телекомуникационните услуги, не разполагаме с информация.

4. Както бе пояснено по-горе, поради тълкувания на закона, дадени от административните съдилища, практически всички сгради в комплекса са частна общинска собственост. През годините начините на извършване на адресната регистрация са се променяли, като до 1999 г. това е ставало по облекчен ред – само на основание заявление от лицето до полицейските органи. В последните години, и особено след 2012г., когато е изменен Законът за гражданската регистрация, процедурите са по-стриктни, като всеки заявител следва да представи доказателства за правомерно обитаване на законна постройка, включена в класификатора на адресите. Но това не може да се отрази на вече извършените адресни регистрации, както и не може да пречат регистрацията на новородени деца на адреса на родителите. Към 25.08.2022 г. в ж.к. „Филиповци“ по постоянен адрес са регистрирани 2958 лица, а по настоящ адрес – 2831 лица.

5. Отговорът на предходния въпрос припокрива и този.

5.1. Тъй като питането може да се отнася за цялата агломерация Филиповци (включваща както квартал Филиповци, така и ж.к. „Филиповци“, или както го наричат – „гетото“) посочвам, че в квартал Филиповци са регистрирани по постоянен адрес 2050 лица, а по настоящ – 2003. Съответно общият брой за агломерацията е 5008 регистрирани по постоянен адрес, и 4834 – по настоящ адрес.

5.2. Възможностите за дерегистрация са очертани в Глава четвърта – „Адресна регистрация“, раздел III „Извършване на проверка“, член 99б от Закона за гражданската

регистрация (ЗГР). Накратко, по сигнал или искане на собственик на имот, или при самосезиране, кметът на общината или кметът на района могат да издадат заповед за определяне на комисия, която да извърши проверка за спазване на изискванията за извършване на адресна регистрация или промяна на адрес. В състава на комисията се включват служители от съответната общинска администрация, представители на съответната областна администрация, на териториалните структурни звена на МВР и МРРБ. Следва да бъде извършена проверка на място, която да установи дали лицата обитават адреса. В случай, че при проверката се установи, че лицата не обитават адреса, на който са регистрирани, адресната регистрация се заличава. Както се вижда, тази законодателна уредба е ориентирана по-скоро към заличаване на адресни регистрации, които вече не отговарят на фактическото положение, а не към заличаване на регистрацията на лица, които обитават без правно основание законни или незаконни постройки. Новата практика на административните съдилища обаче допуска физически лица да бъдат регистрирани дори в обекти, които не са предназначени за живеене (и съответно отменя актове на администрацията). Мотивите за това кореспондират с правото на жилище и правото на адресна регистрация на лицата, които обитават подобни постройки или самостоятелни обекти. В последните 10 години, откакто са въведени измененията на ЗГР, в администрацията на район „Люлин“ не се допуска регистрирането по постоянен и настоящ адрес на лица, които обитават незаконни постройки, или нямат правно основание за обитаването на посочения адрес. Такава възможност имаме, след като в закона бяха въведени изисквания за представяне на документ, доказващ правното основание за ползването на имота и собствеността му.

6. Известно ни е за постановеното Решение № 3/24.02.2022 г. на Конституционния съд, въпреки че засега практиката на съдилищата не е очертала пълното му тълкуване. То впрочем засяга цялостно защитата на частната собственост на Столична община. В районната администрация няма данни за незаконно обитаване, още повече владение, на нито един от апартаментите в съществуващите законни сгради (общинските блокове). Разбира се, не е изключено да се появят такива претенции. В такива случаи, всяко съдебно дело или искане за извършване на удостоверение по обстоятелствена проверка, ще бъдат преценявани конкретно и ще предприемем необходимите действия в защита на интересите на Общината. Решението на проблема с незаконните постройки в ж. к. „Филиповци“ по-скоро е свързано с обстоятелството, че те подлежат на премахване, отколкото с необходимостта да се водят иски, с които да се прекъсва придобивната давност. В тази насока се работи поетапно, като извършваме периодични проверки на място и се съставят констативни актове на основание чл. 225а от ЗУТ. През 2020 г. са премахнати 10 бр. незаконни постройки; през 2021 г. - още 10 бр. Към 25.08.2022 г. са образувани общо 17 бр. преписки за незаконно строителство, като от тях 13 са изпратени в НАГ за издаване на заповеди за премахване, а четири от тях предстои да бъдат изпратени след окомплектоване и изтичане на съответните срокове. Работата по това направление обаче има по-скоро палиативен и съдържащ ефект, защото на мястото на премахнатите постройки след време се появяват нови. По отношение евентуалните претенции относно придобиване на права върху земята под незаконните постройки, намира приложение забраната на чл. 200, ал. 1 от Закона за устройство на територията.

7. Въпросът не е съвсем точен, доколкото не е ясно за кой от проблемите, визирани в питането, става дума – дали за застрашената общинска собственост, или за

неизрядните наематели, или за адресните регистрации. Районната администрация не е сезирала Министерския съвет с искане за разрешаване на конкретни проблеми в комплекса.

8. Районната администрация не разполага със законодателна инициатива и не е правила постъпки за законодателно разрешаване на проблемите, свързани с ж.к. „Филиповци“. Доколкото последното продължаване на мораториума против придобиването на общински имоти по давност е обявено за противоконституционно, приемането на нова подобна законова разпоредба най-вероятно ще има същата последица. Считаю, че проблемът не е толкова в законодателството, колкото в наличните ресурси за неговото прилагане. Но в тази насока бих приел всякакви идеи или предложения и ако са уместни, бих ги подкрепил.

Извън поставените въпроси, използвам случая да посоча, че аз като кмет, и районната администрация в цялост, осъзнаваме тежкото положение и проблемите в района на жилищния комплекс „Филиповци“. Тези проблеми не се изчерпват с описаните в питането Ви. В тази насока правим каквото е във възможностите ни, но ресурсите на районната администрация не са достатъчни.

С уважение:

ИНЖ. МИЛКО МЛАДЕНОВ
КМЕТ НА СО-РАЙОН „ЛЮЛИН“



Съгласувал: М. Василева, нач. на отдел „УОСЖФ“

Изготвил: В. Николов – гл. юриконсулт в отд. „ПНО“