



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

5.6.2024 г.

X COA17-BK66-3135-[12]/05....

Per. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: доклад с рез.№ COA17-BK66-3135/8/12.04.2024г. от г-жа Татяна Георгиева – общински съветник и г-н Димитър Димов – Кмет на район „Надежда“, относно процедура за продажба по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС на 44/71 идеални части от УПИ V-174, кв.851, м., „Триъгълника“, ж.к., „Надежда“, поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, находящ се в гр.София, район „Надежда“, ул., „Шибой“ № 4

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

Преписката е образувана по искане от Светла Христова за закупуване на 44/71 идеални части от недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ УПИ V-174, кв.851, м.,„Триъгълника“, ж.к.,„Надежда“, отразен в кадастралната карта като поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174.

Светла Христова е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1387.174.1.1, с площ от 63 кв.м., съставляващ първи етаж от жилищна сграда на два етажа, с идентификатор 68134.1387.174.1 и частичен сутерен с 50% идеални части от общите части на сградата и тавана и заедно с 44/71 идеални части от правото на строеж върху УПИ V-174, кв.851, м.,„Триъгълника“, ж.к.,„Надежда“, по действащ ПУП, одобрен със Заповед № 236/02.09.2002г. на Главния архитект на гр.София и Заповед № РД-09-396/07.11.2000г. на Кмета на район „Надежда“, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, с площ от 398 кв.м., находящ се в гр.София, район „Надежда“, ул.,„Шибой“ № 4, съгласно Договор за продажба с рег.№ СОА19-ДГ61-31/05.06.2019г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София на 07.06.2019г., вх.рег.№ 34833, том LXXII, имотна партида 617853.

Столична община е собственик на 44/71 идеални части от УПИ V-174, кв.851, м.,„Триъгълника“, ж.к.,„Надежда“, представляващ с площ от 398 кв.м. съгласно Акт за частна общинска собственост № 1898/06.06.2012г. на СО – Район „Надежда“, вписан в Службата по вписвания, вх.рег. № 31250, том LXXII, № 42, имотна партида № 126101.

В доклада е посочено, че за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции.

Видно от Скица № 15-139829/12.02.2024г., издадена от СГКК-гр.София, в поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174 са разположени сгради с идентификатори 68134.1387.174.1, 68134.1387.174.2 и 68134.1387.174.4. Съгласно изложеното в доклада сграда с идентификатор 68134.1387.174.2, с площ от 11 кв.м., е изградена от Светла Цецова Христова без строителни книжа, при настаняване на семейството ѝ в общинското жилище, поради липса на санитарен възел. Сграда с идентификатор 68134.1387.174.4, с предназначение – сграда за търговия, с издадено Разрешение за строеж № 229/17.02.1993г. на ТОА „Надежда“ – не е общинска собственост.

Съгласно Становище от 13.02.2024г. на Главния архитект на район „Надежда“ УПИ V-174, кв.851, м.,„Триъгълника“, ж.к.,„Надежда“ попада в устройствена зона Жс /жищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване/, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване – 50%;
- максимален кинт – 2,5;
- минимална озеленена площ – 35%;
- максимална кота корниз – 15 м. за жилищни сгради и 20 м. за обществени сгради.

Преписката е комплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост.

Изготвена е пазарна оценка от „ЦЕСИ КОНСУЛТ“ ООД – сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, на общинските 44/71 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, равняващи се на 246,65 кв.м., в размер на 135 080 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 547,66 лева без ДДС).

Срокът на валидност на оценката е до 18.08.2024г.

Данъчната оценка на поземления, с площ от 398 кв.м. е 16 755,80 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх.№ 7204027039/13.02.2024г. на СО – Дирекция „ОП“, отдел „ОП“-Надежда-Връбница.

Общинските 44/71 идеални части от УПИ V-174, кв.851, м.,„Триъгълника“, ж.к.,„Надежда“ са включени в проекта на програмата за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2024г.

Предложението на вносителите предвижда след сключване на договора, паричните средства получени от продажбата да бъдат използвани за придобиване на имоти чрез принудително отчуждаване, по предложение на СО-район „Надежда“ обекти, съгласно списък, приложен към доклада, с корекция на разходната част на бюджета на Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ и издаване на заповед от Кмета на Столична община за корекция на бюджета, с писмо изх.№ СОА17-ВК66-3135/10/10.05.2024г. е изискано становище от Дирекция „Финанси“.

С писмо изх.№ СОА17-ВК66-3135/11/30.05.2024г. Директора на Дирекция „Финанси“ изразява становище, че разпоредбата на чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, посочена, като правно основание по отношение на предложената корекция на разходната част на бюджета на Столична община, със средствата, получени от продажбата на общински имот, не дава право за предоставяне на такива допълнителни средства по вече приетия бюджет. В писмото е посочено, че в капиталовата програма на бюджета на Столична община за 2024г. има разчетени средства за отчуждаване, за които съответната районна администрация може да кандидатства по определен за това ред.

Предвид изразеното становище от директора на Дирекция „Финанси“ точка III на проекта за решение следва да отпадне, а в точка I на проекта за решение, след текста „Заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК“, да се добави текста „съставляващ“.

Правните основания, посочени в проекта за решение – чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация, са правилно посочени. Считаме, че **разпоредбата на чл.4б от Наредбата за общинската собственост, посочена като правно основание, следва да отпадне.**

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви

5.6.2024 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ
Заместник-Кмет на Столична община
S

5.6.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
Главен архитект на Столична община

Съгласували чрез АИССО:

Мая Кескинова

ВРИД Директор на Дирекция „Общинска собственост“

Изготвил чрез АИССО:

Васко Червеняков

Главен юрисконсулт в отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „НАДЕЖДА”

гр. София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com



Възстановим подпис

X РНД22-ГР94-1136/10/12.4....

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”

Относно: *Продажба на идеална част от поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1387.174, УПИ V-174, кв. 851, местност „ж.к. Триъгълника“, район „Надежда“, гр. София, ул. „Шибой“ № 4, на собственика на самостоятелен обект в сграда, находяща се в имота.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Район „Надежда“ – Столична община е образувана преписка № РНД22-ГР94-1136/2022 г. по заявление на г-жа Светла Христова, с искане за закупуване на част от земя на ул. „Шибой“ № 4, като собственик на самостоятелен обект в сграда – първи етаж от двуетажна къща, закупен от Столична община.

Имотът, находящ се на ул. „Шибой“ № 4, представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, УПИ V-174, от кв. 851, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Триъгълника“, одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г. на гл. архитект на гр. София, върху който съществува двуетажна жилищна сграда с два самостоятелни обекта.

С Договор за продажба № СОА19-ДГ61-31/05.06.2019 г. на Столична община, вписан в Службата по вписванията на 07.06.2019 г., вх. рег. № 34833, Акт № 168, том LXXXVI, дело № 26632, им. п. 617853, заявителката придобива правото на собственост върху недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1387.174.1.1, с площ от 63 кв.м., съставляващ първи етаж от жилищна сграда на два етажа с идентификатор 68134.1387.174.1, и частичен сутерен с 50% идеални части от общите части на сградата и тавана, и с 44/71 идеални части от правото на строеж върху УПИ V-174, кв. 851, местност „ж.к. Триъгълника“.

Столична община легитимира правото си на собственост върху общинската част от имота, придобита на основание чл. 11 от Закона за наследството, с Акт за частна общинска собственост № 963/29.03.2001 г. на СО – район „Надежда“, преактуван с Акт за частна общинска собственост № 1898/06.06.2012 г. на СО – район „Надежда“ на основание влязла в сила кадастрална карта за района, вписан в Служба по вписванията на 20.07.2012 г., вх. рег. № 31250, Акт № 42, том LXXII, им. п. 126151. В графа „Забележки“ на акта за общинска собственост е отразена разпоредителната сделка за обекта. След продажбата на първи етаж от жилищната сграда на заявителката, общинската част от имота представлява 44/71 идеални части, равняваща се на 246,65 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, УПИ V-174, кв. 851, местност „ж.к. Триъгълника“ и съответстваща на правото на строеж на обекта.

Към преписката е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност на имота, в която са отразени действащ регулационен план и кадастрална карта. От същата е видно, че поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174 по кадастралната карта е с площ 398 кв.м., а по действащ регулационен план УПИ V-174 от кв. 851 е с площ 401 кв.м. Въпреки разминаване в площите по кадастрална карта и действащ регулационен план в комбинираната скица е видно, че няма съществено разминаване между кадастралните и регулационни граници на имота.

За общинската част от имота няма данни за предявени реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Съгласно становището на Главния архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имота, по ОУП на СО, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, УПИ V-174, кв. 851, местност „ж.к. „Триъгълника“, район „Надежда“, гр. София, попада в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ – Жс, със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. -50 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 2,5; Минимална озеленена площ Позел –35 %; Максимална кота корниз в м. Ккорниз: - 15м. за жил. сгр., 20м. за общ. сгр.

Съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г. на Главния архитект на гр. София и ИПЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-025/08.06.2015 г. на Главния архитект на Район „Надежда“, УПИ V-174, кв. 851, местност „ж.к. Триъгълника“, район „Надежда“, гр. София, е отреден за жилищно строителство. За имота е предвидено свързано застрояване със съседен имот УПИ IV-173. Съществуващата двуетажна сграда се запазва (с постоянен градоустройствен статут), като се предвиждат надстройка с още два етажа и пристройки.

По данни от КККР, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г., ПИ с идентификатор 68134.1387.174 по КККР, е с площ от 398,00 кв.м., по предназначение земята е урбанизирана, с НТП ниско застрояване (до 10 м.).

Отразената в кадастралната карта сграда с идентификатор 68134.1387.174.2, с площ 11 кв.м., предназначение: друг вид сграда за обитаване, представлява баня с тоалетна,

изградена от заявителката без строителни книжа при настаняването на семейството по административен ред, поради липса на санитарен възел в самостоятелния обект . За сграда с идентификатор 68134.1387.174.4, с предназначение: сграда за търговия, са представени копия от одобрен архитектурен проект и разрешение за строеж № 229/17.02.1993 г. на ТОО „Надежда“, изграден на основание чл.120 от ППЗТСУ (отм.).

По искане на заявителя е изготвена експертна оценка от сертифициран оценител г-жа Еленка Димитрова, сключил рамков договор № СОА19-ДГ56-643/04.06.2019 г. със Столична община, за определяне на пазарната стойност на общинските 44/71 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, целият с площ 398 кв. м., УПИ V-174, кв. 851, ул. „Шибой“ № 4, съобразена с извършеното строителство и максимално допустимото застрояване, в размер на 58 278 лв. (петдесет и осем хиляди двеста седемдесет и осем лева), или 29 797 евро. Цена за 1 кв.м. – 236,29 лв. или 120,81 евро. Цената е без включен ДДС. Експертната оценка е изготвена на 26.02.2024 г.

Предвид предложената ниска пазарна стойност на общинската част от имота от сертифициран оценител Еленка Димитрова, районната администрация изиска нова експертна оценка от друг сертифициран оценител. С писмо рег. № РНД22-ГР94-1136-/08.03.2024 г. е възложена нова експертна оценка на сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, сключил рамков договор № СО19-ДГ-56-765/19.07.2019 г. със Столична община, за определяне на пазарната стойност на общинските 44/71 идеални части, равняващи се на 246,65 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, целият с площ 398 кв. м., УПИ V-174, кв. 851, м. „Триъгълника“, ул. „Шибой“ № 4, която съобразена със съществуващото застрояване и ОУП, е в размер на 135 080 лв. (сто тридесет и пет хиляди и осемдесет лева), 547,66 лв./кв.м., или 69 065,31 евро./ 280,02 евро./кв.м.

Цената е без включен ДДС.

Експертната оценка е изготвена на 18.03.2024 г. и е валидна шест месеца.

В приложения проект на решение предлагаме продажбата да се извърши на по-високата пазарна цена, а именно експертната оценка предложена от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД.

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1387.174, с площ от 398 кв.м., е в размер на 16 755,80 лв.(шестнадесет хиляди седемстотин петдесет и пет лева и 80 ст.), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204027039/13.02.2024 г.

СО – район „Надежда“ дава положително становище по направеното искане.

Считаме, че е възможна продажбата на идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, УПИ V-174, кв. 851, местност „ж.к. Триъгълника“, на собственика на самостоятелен обект в сграда, находяща се в имота, съответстваща на правото му на строеж върху общинския имот, без търг или конкурс, след решение на Столичен общински съвет.

Моля, след реализиране на сделката средствата получени от продажбата на общинската част от имота да бъдат предвидени като разход за придобиване на имоти чрез принудително отчуждаване по предложени от район „Надежда“ обекти за 2024 г., по приложения списък.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46 от Наредба за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложения:

1. Проект на решение;
2. Експертни оценки – 2 броя.;
3. Становище на Главния архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имота;
4. Копие-извадка от ПУП;
5. Скица № 15-139829-12.02.2024 г., издадена от СГКК – гр. София;
6. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
7. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ за имота;
8. АЧОС № 1898/06.06.2012 г. на СО – район „Надежда“;
9. Предходен АЧОС № 963/29.03.2001 г. на СО – район „Надежда“;
10. Преписка рег. № РНД22-ГР94-1136/26.05.2022 г. по описа на район „Надежда“.
11. Списък на имоти предложени от района за принудително отчуждаване, подредени приоритетно.

С уважение,

12.4.2024 г.

X ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



Възстановим подпис

X Димитър Димов

КМЕТ НА РАЙОН "НАДЕЖДА", СТОЛИЧНА ...



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33**

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

**на Столичния общински съвет
от20.....година**

Относно: Продажба на идеална част от поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1373.174, УПИ V-174, кв. 851, местност „ж.к. Триъгълника“, район „Надежда“, гр. София, ул. „Шибой“ № 4, на собственика на самостоятелен обект в сграда, находяща се в имота.

На основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46 от Наредба 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 Столична община да продаде на Светла Христова следния недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 1898/06.06.2012 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията на 20.07.2012 г., вх. рег. № 31250, Акт № 42, том LXXII, им.п. 126151), представляващ 44/71 идеални части, равняващи се на 246,65 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.174, целият с площ 398 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, УПИ V-174 от кв. 851, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Триъгълника“,

одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г. на Главния архитект на гр. София, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 135 080 лева, без включен ДДС.

II. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за продажба за общинския имот по т. I.

III. След реализиране на сделката, средствата получени от продажбата на общинския имот да бъдат използвани за придобиване на имоти чрез принудително отчуждаване по предложени от район „Надежда“ обекти за 2024 г.

1. С корекция на разходната част на бюджета на Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“:

Увеличение:

Местни дейности

Функция 6 „Жилищно строителство, благоустройство, комунално стопанство и опазване на околната среда“

Дейност 619 „Други дейности по жилищното строителство, благоустройството и регионалното развитие“.

§ 54-00 „Придобиване на земя.

2. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за корекция на бюджета.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:**

(Цветомир Петров)

.....

**Юрист от администрацията
на СО – район „Надежда“:**



Възстановим подпис

X

Нина Тодорова