



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

6.5.2023 г.

X СОА22-ГР94-1538-[6]/06.0...

рег. №

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

д-р ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА и
арх. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение, постъпили в Столична община под № СОА22-ГР94-1538(4)/2023 година от инж. Теодор Петков – Кмет на Район “Витоша” за доброволно прилагане на действащия план за регулация, одобрен с решение на общинския съвет по отношение на урегулиран поземлен имот I-144 и попадащите в улична регулация части от поземлен имот с пл. № 144 от квартал № 1 в местност “бул. Цар Борис III”

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), **изразяваме становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от инж. Теодор Петков – Кмет на Район “Витоша”.

Докладът и приложеният към него проект за решение, съдържат предложение за доброволно прилагане на влезлия в сила план за регулация по отношение на **урегулиран поземлен имот I-144 и попадащите в улична регулация** части от поземлен имот с пл. № 144 от квартал № 1 в местност “бул. Цар Борис III”.

Планът за регулация на местност “бул. Цар Борис III” е одобрен с решение № 89 по протокол № 23/19.03.2001 година на Столичен общински съвет като същият е влязъл в сила.

Правното основание за прилагане на влезлия в сила, но неприложен план за регулация по отношение на имотите е § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Закона за устройство на територията.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за района са одобрени със заповед № РД-18-69/14.12.2010 година на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия картография и кадастър.

По ОУП на СО, имотите предмет на процедурата попадат в смесена многофункционална зона, предимно за околорадския район – Смф2, със съответни параметри на застрояване, Кинт и озеленена площ, които са отразени изрично в доклада.

Съгласно представените документи, включващи нотариален акт за покупко-продажба, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, кадастрални скици и скици-проекти на общинския и частните имоти се установява следното:

- след влязло в сила изменение на КККР, извършено чрез промяна на границите на общински поземлен имот с идентификатор 68134.1896.900, с площ 864 кв. м е обособен и нанесен нов обект, представляващ **поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ 2 кв. м**, който по действащия план за регулация попада в урегулиран поземлен имот I-144, с площ 865 кв. м от квартал № 1 в местност “бул. Цар Борис III”;

- със скица-проект № 15-297255/21.03.2022 година е предложено изменение на КККР по отношение на частния **поземлен имот с идентификатор 68134.1896.905**, с площ 916 кв. м като проекта включва заличаване на съществуващия поземлен имот и нанасяне в КККР на нови имоти, а именно:

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1312, с проектна площ 862 кв. м, попадащ в състава на урегулиран поземлен имот I-144 от квартал № 1;

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1311, с проектна площ 47 кв. м, попадащ във второстепенна улица;

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1313, с проектна площ 4 кв. м, попадащ във второстепенна улица и

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1314, с проектна площ 4 кв. м, попадащ във второстепенна улица;

- измененията в кадастралната карта се предприети и извършени с единствената цел да се приложи действащия план за регулация, по силата, на който от **частния поземлен имот с идентификатор 68134.1896.905**, идентичен с поземлен имот с пл. № 144 са отделени попадащите в улична регулация **три реални части, с обща площ 55 кв. м** като едновременно с това, съгласно действието на същия план **общински поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ 2 кв. м** попада в състава на урегулиран поземлен имот I-144, с площ 865 кв. м от квартал № 1 в местност “бул. Цар Борис III”.

Следователно по действащия план за регулация на местност “бул. Цар Борис III”, одобрен с решение № 89 по протокол № 23/19.03.2001 година на Столичен общински съвет в състава на **урегулиран поземлен имот I-144, с площ 865 кв. м от квартал № 1** попадат:

- частния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1312, с проектна площ 862 кв. м и

- общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ 2 кв. м.

Искането е подадено от **Бонка Антонова**, която заедно със **съпруга си Шишман Антонов**, в качеството си на **собственици на поземлен имот с пл. № 144**, описан в документа за собственост, идентичен с **поземлен имот с идентификатор 68134.1896.905** са легитимирани да започнат процедурата по § 8, ал. 2, т. 1 от Закона за устройство на територията. Ползвайки тази правна възможност, Бонка Антонова от името на собствениците е поискала да се приложи действащия план за регулация, в резултат на което същите да придобият и съответно прехвърлят описаните по-горе имоти.

Бонка Антонова и **съпругът ѝ Шишман Антонов**, при условията на **съпругеска имуществена общност** доказват правото си на собственост върху **поземлен имот с пл. № 144**, с площ около 1000 кв. м във вилна зона “Черен кос” посредством нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 23, том LXVII, дело № 13298/1996 година, удостоверен от I-ви Нотариус при Нотариалната служба на Софийски районен съд.

В доклада и диспозитива на проекта за решение е записано само името на единия собственик – **Бонка Антонова**, което налага допълване на проекта за решение и с името на другия собственик, тъй като интереса на общината изисква придобиването изцяло на частните имоти, а не само на идеална част от тях.

Общината се легитимира за собственик на **поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ 2 кв. м**, представляващ реална част от общински поземлен имот с идентификатор 68134.1896.900 с АЧОС № 3966/01.08.2022 година, вписан в СВ с вх. рег. № 76312/14.10.2022 година, акт № 70, том СХСП, дело № 58624/2022 година.

За общинския имот, предмет на предложението е представена и актуална скица на поземлен имот № 15-1373336/25.11.2022 година, издадена от СГКК-град София, от която е видно, че изменението на КККР е влязло в сила. За разглеждане на преписката в общинския съвет не е необходимо представяне на нов АОС.

Към преписката е представена в оригинал **експертна пазарна оценка**, която съдържа пазара оценка за всеки от имотите, предмет на процедурата. Оценката е изготвена от “Софинвест” ЕООД – сертифициран оценител, с когото Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Пазарните оценки на имотите са определени, както следва:

- на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ 2 кв. м – 227,82 лева (113,91 лева/кв. м);
- на частния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1311, с проектна площ 47 кв. м – 3 747,57 лева (79,74 лева/кв. м);
- на частния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1313, с проектна площ 4 кв. м - 318,94 лева (79,74 лева/кв. м) и
- на частния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1314, с проектна площ 4 кв. м- 318,94 лева (79,74 лева/кв. м).

Цените на имотите са определени без да се включва в тях ДДС, тъй като сделките по прилагане и изменение на подробни устройствени планове са извън предметния обхват на ЗДДС. Съгласно тълкуването дадено в писмо изх. № 07-00-38Н1/17.12.2010 година на Изпълнителния директор на Националната агенция по приходите, в тези случаи Столична община не извършва независима икономическа дейност по смисъла на чл. 3, ал. 2 от ЗДДС, поради което и сделките с тези имоти са необлагаеми с ДДС.

Оценките са изготвени на 30.11.2022 година. Съгласно чл. 8, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО максималния срок на валидност на оценките е до 30.05.2023 година.

Общата стойност на частните имоти е в размер на 4 385,45 лева. След приспадане на стойността на общинския имот разликата в цените на прехвърляните имоти в полза на физическите лица е в размер на 4 157,63 лева.

По този повод, Бонка Антонова е представила в район “Витоша” **декларация**, в която е посочила, че се отказва в полза на Столична община от разликата в цените на прехвърляните имоти, което обстоятелство следва да се допълни в проекта за решение.

По преписката са представени и удостоверения за данъчни оценки на прехвърляните имоти, съгласно които **данъчните оценки** са в размер, както следва:

- на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ 2 кв. м – 38,60 лева (удостоверение № 7202047584/21.04.2023 година);
- на частния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1311, с проектна площ 47 кв. м – 1 780,80 лева (удостоверение № 7202043670/30.01.2023 година);
- на частния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1313, с проектна площ 4 кв. м – 151,60 лева (удостоверение № 7202043669/30.01.2023 година)и
- на частния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1896.1314, с проектна площ 4 кв. м – 151,60 лева (удостоверение № 7202043668/30.01.2023 година).

Удостоверението за данъчна оценка на общинския имот е валидно до 31.12.2023 година, а удостоверенията за данъчни оценки на частните имоти са валидни до 30.06.2023 година.

Съобразявайки документите по преписката и направените въз основа на тях изводи, както и с цел спазване на закона и защита интереса на Столична община е необходимо да се допълни и прецизира диспозитива на предложението проект за решение в следния смисъл:

- В **пункт I** след записан район “Витоша” да се постави запетая и да се допълни текста: “*одобрен с решение № 89 по протокол № 23/19.03.2001 година на Столичен общински съвет*”;

- В **т. 1 на пункт I** след името на Бонка Антонова да се допълни текста: “*и съпругът ѝ Шишман Антонов*”;

- В **т. 2 на пункт I** след името на Бонка Антонова да се допълни текста: “*и съпругът ѝ Шишман Антонов*”;

- След края на текста от **т. 2 на пункт I** да се постави запетая и да се допълни: “*съгласно декларация, подписана на 17.02.2023 година от Бонка Антонова*”;

- Създава се **пункт II** със следното съдържание: “*Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне на описаните в пункт I имоти, при условията и реда на Закона за устройство на територията*”.

Останалото съдържание на проекта за решение остава непроменено.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 199 и § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни, съотносими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Целесъобразността на предложението за прилагане на подробния устройствен план и сключването на сделка по реда на Закона за устройство на територията, следва да се преценява от Столичния общински съвет, в съответствие с изложените от вносителя мотиви, представените доказателства и предложените допълнения на проекта за решение.

5.5.2023 г.

X Дончо Барбалов

д-р Дончо Барбалов
Зам.-Кмет на Столична община
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

5.5.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

арх. Здравко Здравков
Главен архитект на Столична община
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев



ДО
ПРЕДСЕДЕТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от инж. Теодор Петков - Кмет на район „Витоша“

ОТНОСНО: Процедура по чл. 199 от Закона за устройство на територията/ЗУТ/ и §8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ за доброволно прилагане на влязъл в сила план за регулация за УПИ I-144, квартал 1, местност „бул. Цар Борис III част“ по плана на гр. София, по преписка рег. № РВТ22-ВК08-678/2022г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В район „Витоша“ е образувана преписка рег. № РВТ22-ВК08-678/26.04.2022 год., по заявление на Бонка Антонова, в качеството и на собственик на дворно място с площ 1000 кв.м., съставляващо имот с пл. № 144, за който е отреден УПИ I-144, квартал 1, местност „бул. Цар Борис III част“ по плана на гр. София, който е заснет по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК, като поземлен имот с идентификатор 68134.1896.905, с площ от 916 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, с искане за провеждане на процедура на основание чл. 199 от Закона за устройство на територията/ЗУТ/ и §8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ.

ОБОСНОВКА:

Бонка Антонова е собственик на дворно място с площ 1000 кв.м., съставляващо имот с пл. № 144, за който е отреден УПИ I-144, квартал 1, местност „бул. Цар Борис III част“ по плана на гр. София, който е заснет по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК, последно изменение от 25.11.2022г. като поземлен имот с идентификатор 68134.1896.905, с площ от 916 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, находящ се в гр. София, район Витоша. Легитимира се за собственик с нотариален акт за покупко продажба № 23, том LXVII, дел № 13298/1996г.

След изработен проект за изменение на ПИ с идентификатор 68134.1896.905 в кадастралната карта, същият е разделен на ПИ с проектен идентификатор 68134.1896.1314 с проектна площ 4 кв.м., ПИ с проектен идентификатор 68134.1896.1313 с проектна площ 4 кв.м., ПИ с проектен идентификатор 68134.1896.1311 с проектна площ 47 кв.м. и ПИ с проектен идентификатор 68134.1896.1312 с проектна площ 862 кв.м. Със този проект са отделени частите от ПИ с идентификатор 68134.1896.905, които попадат в улична регулация.

Междувременно е изработен и проект за нанасянето на придаваемият към УПИ I-144, общински поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ: 2 кв.м., с цел уреждане на сметките по регулация в УПИ I-144.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332 по КККР, на основание съставен акт за частна общинска собственост № 3966/01.08.2022г., вписан в служба по вписванията с вх. рег. № 76312/14.10.2022г., акт № 70, том СХСП. За имота няма данни за реституционни претенции.

Заявителката по преписката е поискала доброволно да се приложи влезният в сила план за регулация, като придобие собственост върху общинският поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ: 2 кв.м., който е включен като придаваема част във УПИ I-144, квартал 1, а Столична община да придобие собственост върху ПИ с проектен идентификатор 68134.1896.1314 с проектна площ 4 кв.м., ПИ с проектен идентификатор 68134.1896.1313 с проектна площ 4 кв.м., ПИ с проектен идентификатор 68134.1896.1311 с проектна площ 47 кв.м., попадащи в улична регулация.

В изрична декларация, Бонка Антонова декларира желанието си за прилагане на плана за регулация без доплащане на разликата в цената на реалните части, собственост на заявителката от страна на Столична община.

Видно от комбинирана скица за пълна или частична идентичност на „Гео Мобайл“ ООД, планът за регулация на м. „Бул. Цар Борис III“ е одобрен с решение № 89 по протокол № 23/19.03.2001г. на Столичен общински съвет.

Съгласно изменение на Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община приет с Решение № 960/16.12.2009 год. на Министерски съвет, имотите попадат в устройствена зона „Смф2“, за която са определени следните градоустройствени показатели:

Максимална плътност на застрояване	- 40%
Максимален Кинт	- 1,2
Минимална озеленена площ	- 40%

За прехвърляемите имоти са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, съгласно които пазарната стойност на общинския поземлен имот с идентификатор **68134.1896.1332** с площ от 2 кв.м., възлиза на **227,82 лв.** /Двеста двадесет и седем лв. и 82 ст./ (116,48 евро) – **113,91 лв. за 1 кв.м.** (58,24 евро/ кв.м.) Цената е без ДДС.

Пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор **68134.1896.1314**, с проектна площ от 4 кв.м., собственост на заявителката възлиза на **318,94 лв.** /Триста и осемнадесет лева и 94 ст./ (163,00 евро) – **79,74 лв. за 1 кв.м.** (40,77 евро/ кв.м.) Цената е без ДДС.

Пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор **68134.1896.1313**, с проектна площ от 4 кв.м., собственост на заявителката възлиза на **318,94 лв.** /Триста и осемнадесет лева и 94 ст./ (163,00 евро) – **79,74 лв. за 1 кв.м.** (40,77 евро/ кв.м.) Цената е без ДДС.

Пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор **68134.1896.1311**, с проектна площ от 47 кв.м., собственост на заявителката възлиза на **3747,57 лв.** /Три хиляди седемстотин

четирдесет и седем лева и 57 ст./ (1916,00 евро) – **79,74 лв. за 1 кв.м.** (40,77 евро/ кв.м.)
Цената е без ДДС.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

С оглед изложеното и на основание чл. 199 от Закона за устройство на територията/ЗУТ/, §8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на вниманието на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

С УВАЖЕНИЕ

 Възстановим подпис

X Теодор Петков

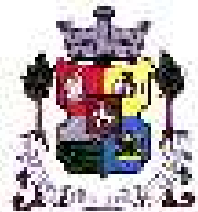
инж.Теодор Петков

кмет на район "Витоша"

Подписано от: 1c978cab-2f77-4aed-9be6-c9743a01407f

Съгласувал: Радослава Александрова – н-к отдел ПНОУОССЧР:

Изготвил: инж.М. Георгиева – ст. експерт ПНОУОССЧР:



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
<http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____ на Столичния общински съвет

от _____ 2023 година

относно: Процедура по чл. 199 от Закона за устройство на територията/ЗУТ/, §8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ, във връзка с доброволно прилагане на план за регулация, засягащ УПИ I-144, квартал 1, местност „бул. Цар Борис III“ по плана на гр. София, район „Витоша“, по преписка рег. № РВТ22-ВК08-678/2022г.

на основание: чл. 199 от Закона за устройство на територията/ЗУТ/, §8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона 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 да се приложи доброволно действащият подробен устройствен план за УПИ I-144, квартал 1, местност „бул. Цар Борис III“ по плана на гр. София, район „Витоша“, като:
 1. Столична община прехвърли на Бонка Антонова, правото на собственост върху общинският поземлен имот с идентификатор 68134.1896.1332, с площ: 2 кв.м., който е включен като придаваема част във УПИ I-144, квартал 1, местност „бул. Цар Борис III“, актуван с акт за частна общинска собственост № 3966/01.08.2022г., вписан в служба по вписванията с вх. рег. № 76312/14.10.2022г., акт № 70, том СХСII, по актуална пазарна оценка, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на 227,82 лв. /Двеста двадесет и седем лв. и 82 ст./- 113,91 лв. за 1 кв.м., без ДДС.
 2. Столична община придобие от Бонка Антонова, правото на собственост върху:
 - ПИ с проектен идентификатор **68134.1896.1314**, частна собственост, попадащ в улична регулация, с проектна площ от 4 кв.м., по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на **318,94 лв.** /Триста и осемнадесет лева и 94 ст./- **79,74 лв. за 1 кв.м.**, без ДДС.
 - ПИ с проектен идентификатор **68134.1896.1313**, частна собственост, попадащ в улична регулация, с проектна площ от 4 кв.м., по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на **318,94 лв.** /Триста и осемнадесет лева и 94 ст./- **79,74 лв. за 1 кв.м.**, без ДДС.

ПИ с проектен идентификатор **68134.1896.1311**, частна собственост, попадащ в улична регулация, с проектна площ от 47 кв.м., по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на **3747,57 лв.** /Три хиляди седемстотин четирдесет и седем лева и 57 ст./– **79,74 лв. за 1 кв.м.**, без ДДС, без доплащане на разликата в цената на имотите от страна на Столична община.

Настоящото решение е прието на _____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на2023г., Протокол № _____ от _____ 2023г., точка _____ от дневния ред, по доклад №.....2023г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:-----

Георги Георгиев

Юрист от администрацията

 Възстановим подпис

X Радослава Александрова

Радослава Александрова
н-к отдел ПНОУОССЧР

на СО - район "Витоша": Подписано от: RADOSLAVA ATANASOVA ALEKSANDROVA - MILCHEVA

Съгласувал:

Началник отдел ПНОУОССЧР, Радослава Александрова

Изготвил:

ст. експерт, инж. М.Георгиева