



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

19.6.2023 г.

X СОА22-ВК08-18748-[4]/19....

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА22-ВК08-18748/3/ 23.05.2023г. на СО

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от г-н Иван Чакъров – Кмет на Район “Красна поляна“ за прилагане на подробен устройствен план по реда на §8, ал.2, т.1 от ЗР на Закона за устройство на територията, чрез определяне на квоти на съсобственост в урегулиран поземлен имот, находящ се на територията на район „Красна поляна“ и последващо учредяване на право на строеж върху общинската част от съсобствения имот, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

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 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Иван Чакъров – Кмет на Район “Красна поляна”.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС.

Докладът и проектът за решение касаят предложение за прилагане на действащия подробен устройствен план за УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица” представляващ ПИ с проектен идентификатор 68134.1106.414, с площ 588 кв.м, чрез сключване на договор по реда на ЗУТ за определяне квоти на съсобственост между собствениците, в съответствие с площите на имотите и идеалните части от тях, и последващо учредяване на право на строеж върху общинската идеална част от урегулирания поземлен имот, за реализиране на предвиденото по действащия подробен устройствен план застрояване, срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

В УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица” са включени два поземлени имота с идентификатори 68134.1106.384 и 68134.1106.406.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на следните поземлени имоти:

- Застроен ПИ с идентификатор 68134.1106.384, с площ 291,00 кв.м., представляващ част от УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица”, съгласно АОС № 1331 от 01.03.2019г. на СО – район „Красна поляна“, вх.№ 26498, акт №19, том LXIV, дело №20030, им.партида 611920. В поземленият имот са разположени две сгради с непотвърден градоустройствен статут, отразени в кадастралната карта с идентификатори: 68134.1106.384.1 – работилница с площ от 14 кв.м и 68134.1106.384.2 – жилищна сграда с площ от 32 кв.м /сградата не се ползва и подлежи на премахване/. За работилницата има сключен договор с ЕТ „ГЕРА“ – Кирил Герасимов, който ще бъде прекратен и сградите премахнати.

- 75 %, съответстващи на 3/4 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1106.406, с площ от 297 кв.м, съгласно АОС № 1485 от 09.09.2021г., вписан в Службата по вписване вх.№ 95011, акт № 84, том ССXLIX, дело 73449, им. партида 764250.

„КРБД“ ЕООД, с ЕИК 206838261 се легитимира за собственик на останалите 25 % от ПИ с идентификатор 68134.1106.406, с площ от 297 кв.м, съответстващи на 100/400 идеални части от имота, представляващ част от УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица”, съгласно нотариален акт вписан в Службата по вписвания № 87, том XXXVII, дело 11444, им. партида 276485 от 14.03.2022г. и нотариален акт, вписан в Службата по вписване под №75, том XXXVII, дело 11427, им. партида 764250 от 14.03.2022г.

Видно от удостоверения на „УОСЖФРКТД“ на район „Красна поляна“, по отношение на общинските поземлени имоти няма данни за предявени реституционни претенции.

Действащият план за регулация за УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица” е одобрен със Заповед № РД-50-09-532/25.11.1993г. на Гл. архитект на София и не е приложен.

Кметът на район „Красна поляна“ предлага да се приложи одобрения подробен устройствен план по реда на §8, ал.2, т.1 от ЗР на ЗУТ, чрез определяне на **квоти на съсобственост**, съобразно площите на притежаваните имоти.

Със сключването на договора за квоти на съсобственост, Столична община ще стане собственик на 513,75/ 588 идеални части, равняващи се на **87,38 %**, а „КРБД“ ЕООД, с ЕИК 206838261 ще станат собственици на 74,25/ 588 идеални части, равняващи се на **12,62 %** от УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица”, представляващ ПИ с проектен идентификатор 68134.1106.414.

„КРБД“ ЕООД, чрез управителя Боянка Христова, е направило предложение до кмета на район „Красна поляна“ да му се учреди право на строеж върху общинските идеални части от поземления имот, срещу равностойно обезщетение на Столична община със самостоятелни обекти.

Съгласно становище на Главния архитект на район „Красна поляна“ – СО, по ОУП на Столична община, имотите попадат в „Жилищна зона с преобладаващо високо етажно застрояване – Жг“, със следните параметри: максимална кота на плътно застрояване – 60%; макс.Кинт 3,5; мин. озеленена площ 20%; макс.кота 26м. Действащият ПУП и РУП за УПИ

VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица” са одобрени със Заповед № РД-50-09-532/25.11.1993г. на Гл. архитект на София. Действащият застроителен план предвижда изграждане на жилищна сграда на 9 етаж, с магазини, гаражи и жилища, с обща разгърнатата застроена площ около 3 250,00 кв.м. /надземно/ и около 585,00 кв.м. /подземно/.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, за определяне на пазарната стойност на право на строеж и пазарен процент обезщетение, в полза на Столична община, както следва:

- Пазарна стойност на право на строеж върху 87,38 % ид.ч. от УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица”, в размер на 914320,00 лв. или 1779,00 лв./кв.м без ДДС.

- Пазарен процент обезщетение за общинския дял, в размер на **21,5%** .

Изготвената оценка е със срок на валидност до 25.11.2023 г.

Данъчната оценка, съгласно чл.264, ал.1 от ДОПК с изх.№ 7208005976/ 07.12.2022г. на отдел „ОП“ Красна поляна“, е в размер на 998 654 лв.

Кметът на район „Красна поляна“ е предложил, след сключване на договора за квоти на съсобственост, да се учреди право на строеж върху общинската част от съсобствения имот, представляваща 87,38 % ид.ч. Предлага заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез предоставяне в собственост на самостоятелни обекти в новопостроената сграда в УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица”, представляващ ПИ с проектен идентификатор 68134.1106.414. Самостоятелните обекти да са в напълно завършен вид и с обща площ не по-малко от 738,00 кв.м., съответстваща на пазарно обезщетение за Столична община в размер на 21,50 % от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял.

Съгласно чл.81, ал.1 от Наредбата за общинската собственост на СОС, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс, на основание чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

В проекта за решение са допуснати редица смислови и технически грешки, както и неточности в правните основания, поради което предлагаме нов проект за решение, както следва:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

Относно: Процедура по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията за доброволно прилагане на действащия ПУП за УПИ VI-90,91, кв.70, м.,„Разсадника-Коньовица”, представляващ поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1106.414 и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот, срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти.

На основание § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, чл.38, ал.1 и чл. 80, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл.78, ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за

общинската собственост, чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие за доброволно прилагане на действащ ПУП – ПРЗ, одобрен със Заповед РД-50-09-532/ 25.11.1993г. на гл. архитект на София, за УПИ VI-90,91, кв.70, м. „Разсадника-Коньовица”, район „Красна поляна“, попълнен в действащата кадастрална карта с проектен идентификатор 68134.1106.414, с площ от 588,00 кв.м. (ПИ 68134.1106.384, ПИ 68134.1107.406), чрез сключване на договор между Столична община и „КРБД“ ЕООД, с ЕИК 206838261, за определяне на квоти на съсобственост, определени съобразно притежаваните идеални части и площи на поземлените имоти включени в урегулирания поземлен имот, както следва:

- За Столична община – 513,75/ 588 идеални части, съответстващи на **87,38 %** /осемдесет и седем цяло и тридесет и осем стотни идеални части/.

- За „КРБД“ ЕООД, с ЕИК 206838261 – 74,25/ 588 идеални части, съответстващи на **12,62 %** /дванадесет цяло и шестдесет и две стотни идеални части/.

2. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор по т.1, за определяне на квоти на съсобственост по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията.

3. Дава съгласие, след сключване на договора за определяне на квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „КРБД“ ЕООД, с ЕИК 206838261, върху общинския дял в размер на 513,75/ 588 идеални части (**87,38 %**) от УПИ VI-90,91, кв.70, м. „Разсадника-Коньовица”, с проектен идентификатор 68134.1106.414, за реализиране на застрояване в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план – план за застрояване, с р е щ у актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на 914 320,00 лв. без ДДС и не по-ниска от данъчната му оценка, определена от дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

4. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни жилищни обекти в надземната част и гаражи и/или паркоместа в подземната част от новопостроената сграда в УПИ VI-90,91, кв.70, м. „Разсадника-Коньовица”, в напълно завършен за ползване вид, с обща площ на обектите съответстваща на определения актуален пазарен процент на обезщетение в полза на Столична община, но не по-малко от 21,5 % от общинския дял от общата площ на бъдещата сграда и не по-малко от 738,00 кв.м, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цената на правото на строеж - без правото на строеж за общинските обекти, което Столична община ще си запази.

5. Възлага на кмета на Столична община, след като кмета на района прекрати договора за наем и освободи сградата-работилница, попълнена с идентификатор 68134.1106.384.1, да издаде заповед и сключи договор за учредяване правото на строеж на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинска собственост, след издаване на виза за проектиране, представяне на

съгласуван идеен проект – част „Архитектура“ и площообразуване към него.

6. Възлага на кмета на район „Красна поляна“ да сключи договор със съсобствениците, на основание чл.32, ал.1 от Закона за собствеността, за разпределяне ползването на местата за паркиране на открито на автомобили и велосипеди, находящи се в границите на УПИ VI-90,91, кв.70, м. „Разсадника-Коньовица“ /в случай, че са предвидени с проекта/, в съответствие с изискванията на Наредба № РД-02-20-2/ 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии

Правните основания, посочени в новия проект за решение – § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, чл.38, ал.1 и чл. 80, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл.78, ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, съответстват на действащата нормативна уредба.

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

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

19.6.2023 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

16.6.2023 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/*

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова - нач.отдел в ДОС/*

*Изготвил чрез АИССО: 02.06.2023г.
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в ДОС/*



РАЙОН „КРАСНА ПОЛЯНА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Телефони: (02) 921 72 56; (02) 921 72 37; Факс: (02) 828 48 83

Адрес: бул. „Освобождение“ № 25, гр. София, п.к. 1330

e-mail: toa_krpoliana@mail.bg web: www.krasnapolyana.bg

ДО

Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

УЛ. „МОСКОВСКА“ № 33

ДОКЛАД

ОТ ИВАН ВЪЛЧЕВ ЧАКЪРОВ – КМЕТ НА РАЙОН „КРАСНА ПОЛЯНА“

ОТНОСНО: Довършване на процедура по прилагане на подробен устройствен план, одобрен със Заповед РД 09 – 50 – 109/11.03.1988г. на Гл. архитект на София и ЧРЗП за кв.67 и кв.70 за УПИ VI – 90, 91 кв. 70, м. „Разсадника – Коньовица“, по реда на закона за устройство на територията, чрез определяне квоти на собственост на урегулиран поземлен имот и последващо учредяване на право на строеж върху общинския дял от собственост, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Столична община е постъпила преписка с инвестиционно предложение с вх. № РКП22-ГР94-383/22, от управителя на „КРБД“ ЕООД за процедура за сключване на договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, за довършване на процедура по

прилагане на подробния устройствен план за уреждане отношенията на собственост в УПИ VI-90,91, кв.70, м. „Разсадника – Коньовица“ и последващо учредяване на право на строеж върху идеална част от урегулирания поземлен имот.

Урегулирания поземлен имот УПИ VI-90,91, кв.70, м. „Разсадника-Коньовица“ включва следните имоти:

Поземлен имот с идентификатор 68134.1106.406 по кадастрална карта и кадастралните регистри на град София, район „Красна поляна“, с площ от 297 /двеста деведесет и седем/ кв.м, по действащото ЧЗРП за кв.67,70 одобрено със заповед РД-50-09-532/25.11.1993г. на Гл. архитект на София е със собственост на дружество „КРБД“ ЕООД и Столична община. Дружество „КРБД“ легитимира правото си на собственост на 1/400 идеални части с нотариален акт вписан в Службата по вписвания № 87, том XXXVII, дело 11444, им. партида 276485 от 14.03.2022г. на нотариус Здравко Гончев, вписан в регистъра на Нотариалната камара под рег.№ 438 и за 99/100 идеални части с нотариален акт, вписан в Службата по вписване под №75, том XXXVII, дело 11427, им. партида 764250 от 14.03.2022г. Столична община легитимира правото на останалите 75% равняващи се на $\frac{3}{4}$ идеални части от имота с АОС № 1485 от 09.09.2021г., вписан в Службата по вписване вх.№ 95011, акт № 84, том ССXLIX, дело 73449, им. партида 764250.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1106.384 с площ от 291 /двеста деведесет и един/ кв.м – общински застроен имот актуван с АОС № 1331 от 01.03.2019г. на СО – район „Красна поляна“, вх.№ 26498, акт №19, том LXIV, дело №20030, им.партида 611920. В поземления имот са разположени сгради с непотвърден градоустройствен статут, отразени в кадастралната карта с идентификатор 68134.1106.384.1 – работилница с площ от 14 кв.м и с идентификатор 68134.1106.384.2 – жилищна сграда с площ от 32 кв.м /сградата не се ползва и подлежи на премахване/. За работилницата има сключен договор с ЕТ „ГЕРА“ – Кирил Герасимов, който ще бъде прекратен и сградите премахнати.

Страните в качеството си на собственици на проекта за изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Красна поляна“ определят следните квоти на собственост на новообразувания поземлен имот с идентификатор 68134.1106.414 с площ от 588 кв.м, представляващ УПИ –

IV90-91, кв. 70, м. „Разсадника – Коньовица“ и създават собственост на горепосочения имот.

За Столична община – 87,38% /осемдесет и седем цяло и тридесет и осем/ идеални части или 513,75/588 / петстотин и тринадесет цяло и седемдесет и пет върху петстотин осемдесет и осем/ кв.м от поземления имот.

За дружеството „КРБД“ ЕООД – 12.62% / дванадесет цяло и шестдесет и две/ идеални части или 74,25 /588 /седемдесет и четири цяло и двадесет и пет върху петстотин осемдесет и осем/ кв.м от поземления имот.

За общинските имоти няма реституционни права , няма тежести, няма заведени съдебни и изпълнителни дела и няма права и полза на трети лица, имота не влиза в капитала на общински дружества.

Съгласно даденото становище на Районния експертен съвет по устройство на територията в Протокол 6 от 15.04.2022г., имотите попадат в жилищна зона с преобладаващо високо етажно застрояване Жг, със следните параметри: максимална кота на плътно застрояване – 60%; макс.Кинт 3,5; мин. озеленена площ 20%; макс.кота 26м.

Видно от становището на главния архитект на район „Красна поляна“, няма предоставени параметри – Пл., Кинт и други. В УПИ VI 90, 91 от кв. 70, м. „Разсадника-Коньовица“ е предвидена девететажна сграда за магазини/гаражи и жилища. Съгласно одобрен проект в парцела плътността е около 70%, а кинт е със стойност 5.0. Съгласно одобрено ЧКЗСП надземното РЗП е приблизително 3250 кв.м, подземното РЗП е приблизително 585 кв.м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Васил Добрев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, и на рамков договор № СОА19-ДГ56-508 от 09.05.2019г. за определяне пазарната стойност на правото на строеж за общинската част на поземления имот и процент на обезщетение, съобразено с показателите на ОУП, а именно:

Пазарната стойност на вещното право на строеж за общинската част на поземлените имоти в УПИ VI – 90,91 е на стойност 914320,0/ деветстотин и четиринадесет хиляди триста и двадесет/лв. по 1779,0 / хиляда седемстотин седемдесет и девет/ лв.на кв.м.

Обезщетението за Столична община е в размер на 21,5% от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда. За изграждането на бъдещата сграда застроената площ надземно е 2846,0 кв.м. и максимална разгъната застроена площ - надземно е 585кв.м. Определеното от сертифицирания оценител, равняващо се на процента обезщетение от бъдещата, за надземната част не по-малко от 612,0 кв.м и не по-малко от 126,0 кв.м за подземната част. Изготвената оценка е със срок на валидност шест месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж върху общинската част е на стойност, съгласно удостоверение № 7208005976 от 07.12.2022г. за данъчна оценка по чл.3, Приложение № 2 към ЗМДТ, издадена от отдел общински приходи „Красна поляна“ за цялото УПИ VI 90,91, кв.70, м. „Разсадника – коньовица“ е в размер на 998 654 лв./деветстотин деведесет и осем хиляди шестстотин петдесет и четири/ лв. Район „Красна поляна“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от имота, като заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на столична община на самостоятелни обекти /надземни и подземни/ в новопостроената сграда.

След реализиране на застрояването в имота, моля жилищните обекти в новопостроената сграда да бъдат предоставени на район „Красна поляна“ за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, с оглед нарастващия брой картотекирани и за задоволяване на жилищните потребности на нуждаещите се граждани в района.

Имотът е включен в Годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2022 година, одобрена с Решение № 206 по Протокол № 51 от 31.03.2022г.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Предвид изложеното и на основание чл.183, ал.3 от ЗУТ, чл. 81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинска собственост, чл.42, ал.1, т.1 и ал.2, във връзка с чл.43, т.1 от Закона за общинската собственост, чл.3, ал.1, т.1 и ал.2, чл.18, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение:

Приложения:

1. Проект за решение
2. Пазарна оценка на имотите
3. Окомплектована преписка



Приложения.zip



Приложения 2.zip

С УВАЖЕНИЕ



Възстановим подпис

X Иван Чакъров

Иван Чакъров

Кмет на район "Красна поляна"

Подписано от: Ivan Valchev Chakarov