



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр. СОФИЯ 1303 бул. "Ал. Стамболийски" № 62 тел. 02/ 9814364, ф. 02/ 9870794

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ

САВИНА САВОВА - КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ” - СО

ОТНОСНО: *Процедура за прилагане на действащ подробен устройствен план по реда на ЗУТ чрез определяне на квоти на съсобственост в УПИ VI-15,17 кв. 278, местност „Зона Б-19“, гр. София, ул. „Зайчар“ № 202-206 и последващо учредяване право на строеж върху общинската идеална част от съсобствения УПИ, без търг или конкурс, след решение на СОС.*

На основание §22, ал.1, т.1 буква „Б“ и §8, ал.2, т.1 от ЗР на ЗУТ, във вр. чл.37, ал. 2 от ЗОС, чл. 78, ал. 2, чл.80 ал. 2, чл. 81, ал. 1, и ал. 2, от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закон за устройството на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Столична община, район – „Възраждане“ е направено инвестиционно предложение от страна на „КВАДРАНТ“ АД, ЕИК: 203983668, като е необходимо да се уредят отношенията на собственост, в целия УПИ IV-15-17, кв. 278, местност „ГГЦ Зона Б-19“, чрез сключване на договор по реда на ЗУТ за определяне квоти на съсобственост между собствениците в ПИ с идентификатор 68134.306.245, в съответствие с площите им и идеалните части на съсобственост в тях, съгласно притежаваната от страните собственост в УПИ, както следва:

1. Столична община е съсобственик на 39.26 % идеални части. Столична община легитимира собствеността си съгласно: Акт № 1727 за поправка на

акт за частна общинска собственост № 1699/23.02.2022 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, Акт № 74, том СXXXIII.

2. Елена Първанова е съсобственик на 7.64 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.
3. Веселина Георгиева – съсобственик на 9.13 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.
4. Димитър Георгиев – съсобственик на 3.82 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.
5. Ени Божилова – съсобственик на 1.91 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.
6. Благой Георгиев – съсобственик на 1.91 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.
7. Димитър Тотев – съсобственик на 12.11 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.
8. Кирил Стефанов – съсобственик на 12.11 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.
9. Силвия Стефанова – съсобственик на 12.11 % идеални части, съгласно описаните в приложенията документи за собственост.

В администрацията на район „Възраждане“ - СО е образувана **Преписка, Вх. № РВЕ21-ТД26-1904/09.12.2021 г.** от „**КВАДРАНТ**“ АД, ЕИК: 203983668, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Оборище“, бул. „Янко Сакъзов“ № 19, ет. 2, ап. 4, чрез представителя си Дарин Лазаринов Лашков, в качеството си на страна по Предварителен договор за учредяване право на строеж и Лилия Борисова, Елена Първанова, Димитър Георгиев, Веселина Георгиева, в качеството си на съсобственици на поземлен имот идентификатор - 68134.306.245, в качеството им на трето лице по смисъла на ал. 6 на чл. 81 от Наредбата за общинската собственост, **относно предложение за учредяване на право на строеж върху общинските идеални части от горепосочения УПИ, срещу обезщетение на Столична община с обекти „(жилища и прилежащи към тях обекти – мазета и паркоместа)“**, в бъдещата сграда, на основание чл. 81, ал. 1 и 2 от Наредбата за общинската собственост.

На основание чл. 81, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, към обективизираното в заявлението предложение е приложено копие от сключен **Предварителен договор за учредяване право на строеж от 03.02.2021 г.** между „**КВАДРАНТ**“ АД, в качеството му на „Инвеститор“ и Лилия Димитрова, Веселина Георгиева, Димитър Георгиев, Иван Б Георгиев, Елена Първанова, в качеството им на „Собственици-учредители“. Към преписката е приложен и Анекс за заместване на страни по предварителен договор за учредяване на право на строеж и строителство от 03.02.2021г. от 15.09.2022г, между „**КВАДРАНТ**“ АД, в качеството му на „Инвеститор“ и Димитър Тотев, Кирил Стефанов, Силвия Стефанова, Ени Божилова, Благой Георгиев, Веселина Георгиева, Димитър Георгиев, Елена Първанова, в качеството им на „Собственици-учредители“.

Дружеството „Квадрант“ АД, ЕИК 203983668 прехвърля правото си на строеж и строителство, както и пълния обем от права и задължения придобити по силата на предварителен договор от 03.02.2021 г. към правоприемника - „Крес 2021“ ООД, ЕИК 206443403, съгласно сключен между страните договор от 23.03.2021 г.

Съгласно даденото становище на Главния архитект на район „Възраждане“ – СО, действащият застроителен и регулационен план за УПИ IV-15,17, квартал 278, местност „ГГЦ Зона Б-19“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-02/05.01.1994 г. на Главния

архитект на Столична община. За имота, със Заповед № РД-09-50-1239/28.09.2007 г. на Главния архитект на София е одобрен Работен устройствен план (РУП). Действащият застроителен план предвижда изграждане на една жилищна сграда на пет/М+4+А/ етажа с обща разгърната застроена площ не по-малко от 1250 кв.м. /надземно/ и площ на сутерена не по-малко от 500 кв.м. В ПИ с идентификатор 68134.306.245 няма съществуващи сгради.

Изготвени са данъчни оценки, съгласно чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7203009501/24.11.2022 г., както и Данъчна оценка с изх. № 7203009502/28.11.2022 г., с които се удостоверява липсата на данъчни задължения на горепосочения имот. Данъчна оценка на право на строеж за 39.26% от жилищна сграда на пет /М+4+А/ етажа с обща разгърната площ не по-малко от 1250 кв.м. /надземно/ и площ на сутерена не по малко от 500 кв.м., ид.ч. от данъчната оценка – 131815.50 лв.

По възлагане на район „Възраждане“ – СО е изготвена **експертна оценка** от сертифициран оценител „Консулт-2007“ ЕООД, за определяне на пазарната стойност на правото на строеж и пазарен процент на обезщетение, съобразно показателите на ОУП, а именно:

- пазарна стойност на право на строеж върху 39.26 % ид.ч. от ПИ с идентификатор 68134.306.245, съставляващ УПИ IV-15,17, квартал 278, местност „ГГЦ-Зона Б-19“ – частна общинска собственост, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ № 202-206, с площ от 611 кв.м., възлизаща на 348 866 лв. без ДДС, съответно 178 373 евро.

- определен пазарен процент на обезщетение при учредяване право на строеж върху общински дял от ПИ с идентификатор 68134.306.245 в размер на 26.81%

- размер на обезщетението за СО в надземна РЗП – кв.м. – 131,57 кв.м.

- размер на обезщетението за СО в сутерен – кв.м. – 52,63 кв.м.

Изработена е оценка на 25.11.2022 г. със срок на валидност – 6 месеца. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г. и допълнение от м. октомври 2013 г.

Съгласно определения процент на обезщетение Столична община следва да получи, на основание чл. 81, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, в собственост конкретни равностойни самостоятелни обекти в бъдещата жилищна сграда, в ПИ с идентификатор 68134.306.245, УПИ IV-15-17, кв. 278, местност „ГГЦ-Зона Б-19“, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ № 202-206, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж в размер на 348 866 лв. без ДДС, съответно 178 373 евро. По отношение на общинската част от имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни дела за собственост и вещни права.

Във връзка с гореизложеното и предвид обективизираното от заявителя инвестиционно предложение за реализиране на предвиденото в действащия ПУП застрояване, с оглед местоположението на имота - комуникативна локация, попадащ в Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване, обезпечена с обществен градски транспорт, предоставя възможност Столична община да осъществи социалната функция за задоволяване на жилищни потребности на нуждаещи се жители на територията на район „Възраждане“ - СО, чрез получаване в обезщетение на равностойни самостоятелни обекти, които да бъдат използвани за жилищни нужди, **на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, предлагам, с оглед дадените правомощия на Столичен общински съвет, да бъде взето решение за учредяване право на строеж върху 39.26 %**

ид. ч. от съсобствен поземлен имот, с идентификатор 68134.306.245, с площ от 611 кв.м., съставляващ УПИ IV-15,17, кв. 278, местност „ГГЦ-Зона Б-19“ – частна общинска собственост, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ № 202-206, без провеждане на търг или конкурс, срещу обезщетение, чрез предоставяне в собственост на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената сграда, във връзка с което предлагам следния съгласуван проект на решение, който прилагам.

Приложения:

1. Доклад от Савина Савова – кмет на СО – район „Възраждане“;
2. Решение на СОС – проект.
3. Документи –
 - Становище на гл. арх. на район „Възраждане“
 - Скица на ПИ № 15-597219-26.05.2022 г.
 - Скица на ПИ № 15-16485-10.01.2022 г.
 - Акт № 1727 за поправка на акт за частна общинска собственост № 1699/23.02.2022 г.
 - Акт за частна общинска собственост № 1699
 - Акт за общинска собственост № 1130
 - Акт за общинска собственост № 1052
 - Акт за държавна собственост № 1873
 - Нотариален акт №163, том: I, рег. № 4682
 - Нотариален акт № 143, том: XI, дело № 1758/1984
 - Нотариален акт № 15, том: XVI, дело № 2431/1980
 - Акт № 1136 на Димитровски районен народен съвет
 - Нотариален акт № 153
 - Нотариален акт № 6
 - Протокол от 1975 г.
 - Нотариален акт № 6, том: II, дело № 181/1956 г.
 - Нотариален акт № 6, том: II, дело № 1811/1956г.
 - Нотариален акт № 148
 - Записка от 1947 г.
 - Записка от 1947 г.
 - Нотариален акт № 192
 - Нотариален акт № 69
 - Записка от 1930 г.
 - Съдебно решение от 1961 г.
 - Доклад на оценителя от 25.11.2022 г.
 - Комбинирана скица № 2204-37
 - Предварителен договор за учредяване право на строеж и строителство от 03.02.2021 г.
 - Заявление от съсобственици и инвеститор
 - Анекс към предварителен договор от 03.02.2021 г.
 - Данъчна оценка с изх. № 7203009501/24.11.2022 г.
 - Данъчна оценка с изх. № 7203009502/28.11.2022 г.
 - Удостоверение от 10.11.2022 г. за липса на реституционни претенции, висящи съдебни дела и вещни тежести на ПИ 68134.306.245
 - Договор за прехвърляне право на строеж и строителство от 23.03.2021 г.
 - Удостоверение за наследници 2бр. на /Лилия Димитрова/ и /Иван Георгиев/

- Препис извлечение от акт за смърт 2бр. /Лилия Димитрова/ и /Иван Георгиев/
- Заповед № РВЕ-22-РД-09-289/28.11.2022 г.

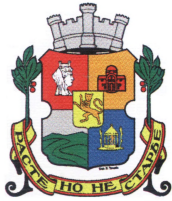
30.11.2022 г.

X Заповед №РВЕ22-РД09-28...

Signed by: Nikolay Stoyanov Dikov

С УВАЖЕНИЕ,

**САВИНА САВОВА
КМЕТ НА СО - РАЙОН
„ВЪЗРАЖДАНЕ”**



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

гр.София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2022 година

Процедура за прилагане на действащ подробен устройствен план по реда на Закон за устройството на територията чрез определяне на квоти на съсобственост в УПИ IV-15-17, кв. 278, местност „ГГЦ Зона Б-19“, с административен адрес – ул. „Зайчар“ № 202-206 и последващо учредяване на право на строеж върху общинската собственост в УПИ, срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

На основание §22, ал.1, т.1 буква „Б“ и §8, ал.2, т.1 от ЗР на ЗУТ, във вр. чл.37, ал. 2 от ЗОС, чл. 78, ал. 2, чл.80 ал. 2, чл. 81, ал. 1, и ал. 2, от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закон за устройството на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

I. Дава съгласие да се приложи действащия подробен устройствен план в УПИ - IV-15,17, кв. 278, местност „ГГЦ-Зона Б-19“, съгласно действащия план за регулация, одобрен със Заповед № РД-50-09-02/05.01.1994 г. на Главния архитект на София, представляващ в ПИ с идентификатор 68134.306.245, с площ от 611 кв.м., чрез сключване на договор по реда на ЗУТ за определяне на квоти на

съсобственост, между Столична община и Елена Първанова, Веселина
Георгиева, Димитър Георгиев, Ени Божилова, Благой
Георгиев, Димитър Тотев, Кирил Стефанов,
Силвия Стефанова, **като одобрява следните квоти за Столична
община** /съгласно Акт № 1727 за поправка на акт за частна общинска собственост
№ 1699/23.02.2022 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, Акт № 74, том
СХХХІІІ/ и за останалите собственици, в съответствие с площите им и идеалните
части на собственост, както следва:

1. За Столична община – **в размер на 39.26 % идеални части;**
2. За Елена Първанова, Веселина Георгиева, Димитър
Георгиев, Ени Божилова, Благой Георгиев, Димитър
Тотев, Кирил Стефанов, Силвия Стефанова –
общо в размер на 60.74 % идеални части (в различни квоти на съсобственост за
всеки един).

II. Възлага на кмета на Столична община да да сключи договор за квоти на
съсобственост на основание §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ЗУТ и чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА.

III. Дава съгласие, след сключване на окончателния договор за
определяне на квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право
на строеж в полза на „КРЕС 2021“ ООД, ЕИК 206443403, върху общинския дял в
размер на **39.26 % идеални части** от УПИ - IV-15-17, кв. 278, местност „ГГЦ-
Зона Б-19“, с площ от 611 кв.м., представляващ в ПИ с идентификатор
68134.306.245, с площ от 611 кв.м., за реализиране на предвиденото застрояване, в
съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и
с подробния устройствен план – план за застрояване, С ПЛОЩ ОКОЛО 131.57
кв.м. /в надземна РЗП/ и не по-малко от 52.63 кв.м. в сутерен срещу актуална
пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от
сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на 348 866 лева без ДДС и не
по-ниска от данъчната му оценка, определена от дирекция „Общински приходи“
по местонахождение на имота.

IV. Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши
чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на
самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда в УПИ IV-
15-17, кв. 278, местност „ГГЦ-Зона Б-19“, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ поземлен имот с
идентификатор 68134.306.245, съгласно действащия план за регулация и
застрояване в напълно завършен вид, съгласно одобрения инвестиционен проект,
с обща площ на обектите не по-малко от 131,57 кв.м. /в надземна РЗП/ и не по-
малко от 52,63 кв.м. в сутерен, съответстващо на пазарно обезщетение за
Столична община в размер на 26.81 % от общото РЗП на бъдещата сграда,

съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цената на правото на строеж за общинския дял, определена от сертифициран оценител и не по-ниска от данъчната му оценка, след приспадане на правото на строеж за обектите в обезщетение, което Столична община ще си запази.

V. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма за учредяване възмездно и безсрочно право 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 общинската собственост.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2022 г., Протокол № _____ от _____ 2022 г., точка ___ от дневния ред, по доклад № _____ / 2022 год. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
Георги Георгиев

Съгласувано,
Юрисконсулт на
Район „Възраждане“ : /В.Спасова/

30.11.2022 г.

X В. Спасова

Виолета Спасова
ставаши юрисконсулт