



Столична община

Входящ №

СОА23-ГР94-1394-12]

Регистриран на 20.07.2023

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



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>

ДО

Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

ЛОРИРА РАДЕВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,

БОРИСЛАВ ИГНАТОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,

ДИЯН СТАМАТОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,

МИЛКА ХРИСТОВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,

КАРЛОС КОНТРЕРА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,

арх. ИВАЙЛО ПЕТКОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,

БОРИС МИЛЧЕВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,

ИВАН ТАКОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ОТНОСНО: Одобряване на предварително съгласие за замяна на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост

Уважаеми г-н Георгиев,

Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – 1 (един) за класиране в УАСО и 1 (един) за адресата.

На адресата се насочва чрез АИССО/АИССОС.

Приложенията се сканират.

Както е известно, на територията на район „Студентски“, в кв. „Мусагеница“, се зароди обществено недоволство, продължавашо месеци наред от живущите в квартала, най-вече от намиращия се в непосредствена близост жилищен блок № 101, срещу инвестиционните намерения на собственика за застрояване със жилищна сграда на УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, местност „Младост 1 – Мусагеница“, ул. „Пловдивско поле“ № 3.

В Столична община постъпи сигнал вх. № СОА23-ГР94-1394 от 20.03.2023г. срещу одобрения подробен устройствен план, предвижда жилищно строителство и настояване да се предприемат действия по преразглеждане на възникналата ситуация.

Подробният устройствен план за имота е одобрен с Решение № 605 по Протокол № 58 от 26.07.2018 от Столичен общински съвет. По жалба срещу решението от живущите в бл. 101 от квартала е образувано административно производство и с Решение № 5404 от 19.08.2019г. на Административен съд – София-град, Решение № 605 по Протокол № 58 от 26.07.2018 от Столичен общински съвет е отменено.

Решението е оспорено с касационна жалба от „Южен кръст 2001“ ЕООД, в резултат на която с Решение № 5857 от 20.05.2020г. Върховният административен съд отменя решението на Административен съд – София-град и връща делото за ново разглеждане от друг състав на същия съд.

Към момента съдът не се е произнесъл с ново решение и делото е висящо.

Урегулirаният поземлен имот УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, местност „Младост 1 – Мусагеница“, е с площ 1635,76 кв.м. и съдържа три поземлени имота съответно с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111. Поземлени имоти с идентификатори 68134.1602.6111 и 68134.1602.3559 са собственост на „Южен кръст 2001“ ЕООД, с ЕИК 130656100. с едноличен собственик на капитала Петьо Петъов Блъсков, а поземлен имот с идентификатор 68134.1602.3558, е собственост на „Юг 14“ ЕООД, с ЕИК 203097405.

По Общия устройствен план на Столична община имотът попада в зона Жк, с параметри: плътност на застрояване 0.4, Кинт 3, мин. озеленена площ 0.4, кота корниз 16 м., с възможност за реализиране на прогнозна РЗП 4 907,28 кв.м.

И трите имота към момента са покрити със зеленина – дървета, храсти и затревени площи. Живущите в квартала настояват, с оглед недопускане на

презастрояване, описаният урегулиран поземлен имот да се предвиди за озеленяване.

Дружество „Южен кръст 2001“ ЕООД се легитимира като собственик учредителен акт на Дружеството и Нотариален акт за дарение № 25, том I, рег. № 1398, дело № 23 от 14.05.2012г. на Нотариус Женья Джикова - № 328 в НК.

Дружество „Юг 14“ ЕООД се легитимира като собственик с Устав от 31.05.2014г.

И трите поземлени имота са ипотекирани.

След продължително обстойно разглеждане на проблема, Столична община намира за целесъобразно, в интерес на жителите на кв. „Мусагеница“, изготвяне и одобряване на проект за изменение на ПУП за УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, м. „Младост 1 – Мусагеница“ по плана на гр. София без застрояване с предназначение за обществено озеленяване по смисъла на чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост и придобиването му като публична общинска собственост.

Двете дружества, чрез представителя си Петьо Петъов Блъсков, споделят позицията на Столична община при зачитане на имуществените им интереси в съответствие с чл. 17, ал. 3 във връзка с чл. 4, ал. 1 от Конституцията на Република България.

С оглед решаване на проблема с бъдещото преотреждане на имота от жилищно строителство в озеленяване, което не може да се реализира без съгласието на собствениците, и възможност за постигане на такова е предоставяне на общински имот, върху който дружествата да реализират инвестиционните си намерения, чрез замяна на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост.

Условие за реализиране на замяната е имотът, частна собственост, да е отреден за публично мероприятие на общината, т.е. да подлежи на принудително отчуждаване.

В случаите, когато общината придобива имоти чрез сделка, същите следва да са свободни от вещни тежести – ипотeki, възбрани и др.

В тази връзка, бяха проучени редица имоти, общинска собственост, който да отговарят на условията на Закона за общинската за предоставяне в замяна.

От предложените общински имоти, собствениците предварително одобриха като подходящ имот проектен УПИ VI-27, кв.33А, м. "бул. Ал.Малинов", кв. 2, 14,19, 21, 24, 32А", район "Младост", попадащ в зона Смф, с отреждане на територията за жилищно строителство, обществено обслужване и подземни гаражи, съгласно Заповед № САГ23-РА50-204/12.05.2023 г. за разрешаване изработването на ПУП по служебно възлагане – план за пререструктуриране по чл. 22, ал.8, във връзка с чл. 16 от Закона за устройство на територията, допълнена със Заповед № САГ23-РА50-245/29.06.2023 г.

Проектният урегулиран поземлен имот е с проектна площ 1238 кв.м. и възможност за реализиране на прогнозна РЗП 6 499,5 кв.м.

Изработени са пазарни оценки от сертифициран оценител на КК „Амрита“, на имотите, предмет на бъдещата замяна, които са както следва:

- цената на имота на УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, м. „Младост 1 – Мусагеница“, частна собственост, е 5 919 200 (пет милиона деветстотин и деветнадесет хиляди и двеста)лв., или 3 026 462 (три милиона двадесет и шест хиляди, четиристотин шестдесет и две) евро;

- цената на общинския имот проектен УПИ VI-27, кв.33А, м. "бул. Ал. Малинов" – е 6 753200(шест милиона седемстотин петдесет и три хиляди и двеста)лв., или 3 452 831 (три милиона четиристотин петдесет и две хиляди осемстотин тридесет и едно)евро.

Между цените на имотите се явява разлика в полза на Столична община в размер на 834 000(осемстотин тридесет и четири хиляди) лв., или 426 3639 (четиристотин двадесет и шест хиляди триста шестдесет и девет) евро.

Пазарните оценки са изготвени на 18.07.2023г.

Подписан е и протокол за предварително съгласие между Столична община и двете дружества „Южен кръст 2001“ ЕООД и „Юг 14“ ЕООД.

С оглед на това, на основание чл. 8, ал. 9, чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагаме на вниманието Ви проект за решение, който прилагаме.

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1. проект на решение на Столичния общински съвет;

2. протокол за предварително съгласие.

С УВАЖЕНИЕМ,

1. Лорита Раева

3. Денис Гарайев

5. Кирин Даргери

7. Дорин Мунел

2. Борисов Иштатов

4. Мунис Христов

6. М. Шенис

8. Иван Таров



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 година

ЗА: Одобряване на предварително съгласие за замяна на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 8 и 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 8, ал. 9 и чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Актуализира Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023 г., приета с Решение № 173 по Протокол № 72 от 09.03.2023 г. на Столичния общински съвет, както следва:

1.1. Създава нов Раздел Ха:

„РАЗДЕЛ ХА

ОБЩИНСКИ ИМОТИ ЗА ЗАМЯНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 21, АЛ. 4 ОТ ЗАКОНА
ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. Проектен УПИ VI-27, кв.33, м. "бул. Ал.Малинов", кв. 2, 14,19, 21, 24, 32А", район "Младост", с площ 1238 кв.м – частна общинска собственост."

1.2. В Раздел XII „Инфраструктурни обекти от първостепенно значение за Столична община.“, създава нова част „район „Студентски“ с т. 1:

„1. УПИ VII-3558. 3559. 6111. кв. 46 В. местност „Младост 1 – Мусагеница“. с площ 1635.76 кв. м.“

2. Одобрява предварително писмено съгласие за сключване на договор за замяна, от Петьо Петъов Блъсков, в качеството му на представляващ „Южен кръст 2001“ ЕООД и от Петьо Христов Блъсков в качеството му на представляващ „Юг 14“ ЕООД.

3. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор за замяна на имот собственост на „Южен кръст 2001“ ЕООД и „Юг 14“ ЕООД, представляващ УПИ VII-3558. 3559. 6111. кв. 46 В. местност „Младост 1 – Мусагеница“, с площ 1635.76 кв. м., съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111, срещу проектен УПИ VI-27. кв.33А, м. "бул. Ал.Малинов". кв. 2. 14.19, 21, 24. 32А", район "Младост", с площ 1238 кв. м – частна общинска собственост . съгласно даденото предварително съгласие по т. 2.

4. Цената на имотите предмет на замяната, определена от сертифициран оценител на КК „Амрита“, е:

4.1. 5 919 200 (пет милиона деветстотин и деветнадесет хиляди и двеста) лв., или 3 026 462 (три милиона двадесет и шест хиляди, четиристотин шестдесет и две) евро за УПИ VII-3558. 3559. 6111. кв. 46 В. местност „Младост 1 – Мусагеница“, с площ 1635.76 кв.м., съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111:

4.2. е 6 753200(шест милиона седемстотин петдесет и три хиляди и двеста)лв., или 3 452 831 (три милиона четиристотин петдесет и две хиляди осемстотин тридесет и едно)евро за проектен УПИ VI-27. кв.33А, м. "бул. Ал.Малинов". кв. 2. 14.19, 21, 24. 32А", район "Младост", с площ 1238 кв.м – частна общинска собственост.

4.3. Между цените на имотите се явява разлика в полза на Столична община в размер на 834 000 (осемстотин тридесет и четири хиляди) лв., или 426 369 (четиристотин двадесет и шест хиляди триста шестдесет и девет) евро, която „Южен кръст 2001“ ЕООД и „Юг 14“ ЕООД следва да заплащат на Столична община.

5. Възлага на Главния архитект на Столична община, след влизане в сила на Подробният устройствен план за проектен УПИ VI-27. кв.33А, м. "бул. Ал. Малинов", кв. 2. 14.19, 21, 24. 32А", район "Младост", с площ 1238 кв. м., съг-

ласно Заповед № САГ23-РА50-204/12.05.2023 г. за разрешаване изработването на ПУП по служебно възлагане – план за реструктуриране по чл. 22, ал.8, във връзка с чл. 16 от Закона за устройство на територията, допълнена със Заповед № САГ23-РА50-245/29.06.2023 г., да изработи служебно изменение на ПУП за УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, местност „Младост 1 – Мусагеница“, с площ 1635.76 кв. м., съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111, с което имотът да се отреди за озеленяване.

6. Възлага на кмета на район „Младост“ да изготви, одобри и представи за утвърждаване на кмета на Столична община акт за частна общинска собственост за УПИ VI-27, кв.33А, м. "бул. Ал. Малинов", кв. 2, 14,19, 21, 24, 32А", район "Младост", с площ 1238 кв. м., след влизане в сила на подробния устройствен план.

7. Възлага на кмета на Столична община да сключи окончателен договор за замяна по актуални пазарни оценки, след изпълнение на следните условия, изрично посочени в предварителния договор по т. 3 от решението, вкл. след освобождаване на частния имот от ипотеки и др. вещни тежести, а именно:

7.1. Подробният устройствен план за проектен УПИ VI-27, кв.33А, м. "бул. Ал. Малинов", кв. 2, 14,19, 21, 24, 32А", район "Младост", с площ 1238 кв. м., е влязъл в сила:

7.2. Подробният устройствен план за УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, местност „Младост 1 – Мусагеница“, с площ 1635.76 кв. м., съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111, с който имотът е отреден публично мероприятие - за озеленяване, е влязъл в сила:

7.3. Разликата в цените на имотите по т. 4.3 е преведена по сметка на Столична община от „Южен кръст 2001“ ЕООД и „Юг 14“ ЕООД.

7.4. УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, местност „Младост 1 – Мусагеница“, с площ 1635.76 кв. м., съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111 е освободен от ипотеки и други вещни тежести.

7.5. Изготвени са актуални пазарни оценки, в случай, че същите не са валидни към подписване на окончателния договор.

8. Възлага на кмета на район „Студентски“ да изготви, одобри и представи за утвърждаване на кмета на Столична община акт за публична общинска собственост за придобития частен имот, като част от зелената система на общината, на основание чл. 61, ал. 4, във връзка с ал. 1 от Закона за устройство

на територията, чл. 2, ал.1, т.7. чл. 3. ал. 2. т. 1, във връзка с чл. 21, ал. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 10, ал. 1 от Закона за устройството и застрояването на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на ... 2023 г., Протокол № ... от ... 2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет:
Георги Георгиев