



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номер: 9377260, www.sofia.bg

20.12.2024 г.

X COA23-BK08-12165-[16]/...

изх. №

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

На рег. № COA23-BK08-12165-10/ 13.11.2024 г.

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОНОТАВ – ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад от инж. Димитър Димов – Кмет на Район „Надежда“ с рег. № РНД18-ГР94-1841-24/ 13.11.2024 г. с предложение за откриване на процедура по чл. 36, ал. 1, т. 2 за прекратяване на съсобственост върху недвижим имот с идентификатор 68134.1384.555, находящ се ул. „Иван Момчилов“ 46, местност: „ж.к. Надежда 4“, чрез изкупуване от Столична община на 285/ 385 идеални части частна собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесенния доклад и проект за решение от инж. Димитър Димов – Кмет на Район „Надежда“.

Първоначално е постъпил доклад и проект за решение за откриване на процедура за прекратяване на съсобствеността върху поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555, представляващ УПИ IX-555 за жс, кв. 276, местност „Надежда 4“, с

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Документът не носи хартиен носител. Писмото се изпраща на адресата чрез АИИСО/СЕОС.

административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Иван Момчилов“ № 46, чрез продажба на общинската част от имота на съсобственика.

На 11.10.2024 г. съсобственика г- н Атанасов е подал заявление до СОС, Кмета на Столична община, Кмета на район „Надежда“, с което категорично заявява, че определената пазарна оценка на общинската идеална част е непосилна за него и вече няма интерес и не желае да изкупи 100/ 385 идеални части-общинска собственост. Прави предложение Столична община да изкупи неговия дял.

Във връзка с изричния отказ на Наско Атанасов да изкупи общинската идеална част, докладът и проекта на решението са върнати на кмета на района.

С настоящият доклад, кметът на район „Надежда“ предлага Столична община да изкупи 285/ 385 идеални части, собственост на Наско Атанасов за сумата от 300 067.95 лв. без ДДС.

Столична община се легитимира като собственик на 100/ 385 и.ч от имот с акт за частна общинска собственост № 3061/ 12.05.2017 г., вписан в Служба по вписванията на 26.10.2017 г., с вх. рег. № 70846, Акт № 46, том CLXI, дело № 50964, имотна партуга № 173567.

Наско Атанасов е единствен наследник на Павлов, който с нотариален акт за покупко-продажба № 66, том X, дело № 1626 от 11.06.1958 г. е закупил имот с площ от 285 кв.м., включен в парцел VIII-8,9, кв. 276. Със Заповед № РД-40-689/10.06.1985 г. на СНС-Изпълнителен комитет се отчуждава изцяло от Павлов имот пл. № 3, кв. 276. Със Заповед за отмяна на отчуждаване на недвижим имот № РД-43-63/15.07.1998 г. на кмета на СО е отменено отчуждаването на имота и собствеността е възстановена на собственика на имота.

По действащия ОУП имота попада в УПИ IX-555 за жс с площ 385 кв.м., находящ се в кв. 276, местност „Надежда 4“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Иван Момчилов“ № 46.

От Главния архитект на район „Надежда“ е изразено становище, в което се сочи, че имотът е отреден за нискоетажно свободно застрояване (3 ет.). Попада в зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – Жк със следните параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %, максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; минимална озеленена площ Позел – 40 %; максимална кота корниз в м. - 26м. Съгласно градоустройствените показатели се предвижда допустимо застрояване до: ЗП 154,00 кв.м., РЗП /без сутерен/ 1 155,00 кв.м.

Имотът е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2024 г. в Раздел „Продажба на общински имоти и части от имоти на лица, определени със закон - прекратяване на съсобственост, прилагане на подробен устройствен план и продажба на имот на собственика на законно построена сграда/обект в сграда“, т. 2, приета с Решение № 341 по Протокол № 15/11.07.2024 г. на Столичен общински съвет.

Към преписката има изготвена експертна оценка от сертифициран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, за определяне пазарната стойност на общинския дял 100/385 идеални части. Оценката е актуализирана и е валидна до 29.05.2024 г. Оценителят е определил пазарна оценка на целия имот, която е в размер на 405 354 лв. или 1052.87 лв. на кв.м. без ДДС. На база на експертната оценка, кмета на района е посочил в доклада си, че пазарната

оценка на притежаваната идеална част от г-н Атанасов е в размер на 300 067.95 лв. без ДДС.

Предложението на кмета на район „Надежда“, обективирано в проекта за решение, се основава на следните правни основания: чл. 36, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал. 1, т. 5 от Наредбата за общинска собственост и във вр. с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предвид изложеното, считам че предложения доклад и проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

20.12.2024 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ
ЗАМЕСТИНИК КМЕТ НА

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ВР.И.Д. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА

*Съгласувал чрез АИССО
Мая Кескинова
Директор на дирекция*

*Изготвил писмото чрез АИССО
Силвия Чаворина
Главен юрисконсулт*

02.12.2024 г.



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

**ЧРЕЗ
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Д О К Л А Д ОТ

**ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА” -
СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ОТНОСНО: Прекратяване на съсобственост в поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555, представляващ УПИ IX-555-за жс, кв. 276, местност „Надежда 4“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Иван Момчилов“ № 46.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

С писмо рег. № РНД18-ГР94-1841/19/02.10.2024 г. по описа на Район „Надежда“, е внесен в Столичен общински съвет доклад с проект на решение за процедура по прекратяване на съсобственост в поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555, представляващ УПИ IX-555-за жс, кв. 276, местност „Надежда 4“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Иван Момчилов“ № 46, чрез продажба на общинската част от имота на съсобственика.

В последствие, със заявление рег. № РНД18-ГР94-1841-/21/ от 10.10.2024 г., същото изпратено до Столична община и до Столичен общински съвет, съсобственика в имота г-н Наско Атанасов е заявил, че определената цена в размер на 105 287,00 лв., която следва да заплати на Столична община за общинската част от имота е непосилна за него, няма интерес и не желае да купи 100/385 идеални части, съставляващи частна общинска собственост от съсобствения имот. В заявлението, г-н Атанасов изрично посочва, че не желае да остане в съсобственост със Столична община в имота и прави

следните предложения: Столична община да изкупи дела на съсобственика, съставляващ 285/385 идеални части, за цена на 1 кв.м., определена в експертната оценка изготвена на 20.05.2024 г., която възлиза на стойност 1 052,87 лв. /538,32 евро/ или обща за сумата от 300 067,95 лв. (триста хиляди и шестдесет и седем лева и 95 ст.) **или** като съсобственици на недвижимия имот, заявителят и Столична община да продадат имота на трето лице.

На основание постъпилото от г-н Атанасов заявление за отказ от закупуване на общинската част от имота и направените от същия две алтернативни предложения за прекратяване на съсобственост извънсъдебно, Столичен общински съвет с писмо рег. № РНД18-ГР94-1841-/22/08.11.2024 г. по описа на СО - район „Надежда“, ни връща преписката по компетентност, за внасяне на нов доклад и проект на решение.

Заявителят е единствен наследник на Павлов, който с нотариален акт за покупко-продажба № 66, том Х, дело № 1626 от 11.06.1958 г. е закупил имот с площ от 285 кв.м., включен в парцел VIII-8,9, кв. 276, по плана на гр. София, местност „Момкова махала“. Със Заповед № РД-40-689/10.06.1985 г. на СНС-Изпълнителен комитет се отчуждава изцяло от Павлов имот пл. № 3, кв. 276, местност „Момкова махала I ч.“, ул. „Работник“ № 46. Със Заповед за отмяна на отчуждаване на недвижим имот № РД-43-63/15.07.1998 г. на кмета на СО е отменено отчуждаването на имота и собствеността е възстановена на собственика на имота.

Съсобствеността в УПИ IX-555-за жс, кв. 276, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 4“, поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555 по КKKP, възниква на основание отчуждителна процедура на стари имоти, възстановяване на имот, влязла в сила кадастрална карта и изменение на действащ застроителен и регулационен план.

Към преписката е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност за поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555 с отразени действащата кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГKK, действащ план за регулация на местност „Надежда 4“, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на Столичен общински съвет и предходни кадастрални и регулационни планове. От комбинираната скица е видно, че имота по кадастрална карта е частично идентичен с имот пл. № 3, по стар кадастрален план и частично идентичен с имот пл. № 555, по архивен кадастрален план, както и че поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555 по кадастрална карта е идентичен с УПИ IX-555-за жс, кв. 276, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 4“. Стар имот пл. № 3 е с графична площ от 288 кв.м., а имота по документ за собственост, съответно имота при отчуждаването, респ. реституцията – 285 кв.м.

За разликата в площта на имота по действащ регулационен план и документа за собственост, представляваща 100/385 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555, целият с площ от 385 кв.м., УПИ IX-555 за жс, кв. 276, местност „Надежда 4“, е съставен акт за общинска собственост № 3061/12.05.2017 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 26.10.2017 г., с вх. рег. № 70846, Акт № 46, том CLXI, дело № 50964, имотна партия № 173567.

Съгласно становището на Гл. Архитект на СО – район „Надежда“, по действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на Столичен общински съвет, УПИ IX-555 (за жс), кв. 276, местност „Надежда 4“, е отреден за жилищно строителство. Имотът е незастроен. По отношение на застрояването на имота е предвидено нискоетажно свободно застрояване (Зет.). Съгласно градоустройствените показатели се предвижда допустимо застрояване до: ЗП 154,00 кв.м., РЗП /без сутерен/ 1 155,00 кв.м.

По ОУП на Столична община, 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 IX-555 (за жс), кв. 276, местност „Надежда 4“, попада в зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – **ЖК** със следните параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %, максимална интензивност на

застрояване Кинт – 3,0; минимална озеленена площ Позел – 40 %; максимална кота корниз в м.: -26м.

Посочената от гл. архитект на района РЗП 1155 кв.м. е съобразно максимално допустимо застрояване по ОУП, а по действащ план за застрояване съобразно 3 етажното петно - е по-малко.

Видно от изложеното по-горе, по предходната преписка за прекратяване на съсобственост, чрез продажба на общинската част от имота на съсобственика има изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕАД за определяне пазарната стойност на общинския дял от имота, съобразно показателите на ОУП, в размер на 105 287,00 (сто и пет хиляди двеста осемдесет и седем) лева., 53 832,00 евро (петдесет и три хиляди осемстотин тридесет и две евро), или стойност за 1 кв.м. - 1 052,87 лв./кв.м. Съобразно изготвената оценка за 1 кв.м. – частта на съсобственика възлиза на 300 067,95 лв. (триста хиляди и шестдесет и седем лева и 95 ст.).

Стойността е без ДДС.

Експертна оценка е изготвена на 20.05.2024 г. и е валидна шест месеца.

Имотът е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2024 г. в Раздел „Продажба на общински имоти и части от имоти на лица, определени със закон - прекратяване на съсобственост, прилагане на подробен устройствен план и продажба на имот на собственика на законно построена сграда/обект в сграда“, т. 2, приета с Решение № 341 по Протокол № 15/11.07.2024 г. на Столичен общински съвет.

СО – район „Надежда“ не възразява по направените предложения от заявителя, като при разглеждане на преписката от Ваша страна предоставям и алтернативен проект на решение за изкупуване от страна на Столична община частта на съсобственика.

Приложения:

- Проект на решение;
- Експертна оценка;
- Становище на главния архитект на СО – район „Надежда“;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
- Скица-извадка от действащ ПУП;
- Скица на поземлен имот № 15-194317-26.02.2024 г.;
- АОС № 3061/12.05.2017 г. на СО – район „Надежда“;
- Предходен АОС № 496/18.02.1998 г. на СО-район „Надежда“ и документи по рег. пр.№ 6/85 г., вкл. Заповед за отмяна на отчуждаване на недвижим имот № РД-43-63/15.07.1998 г.
- Преписка рег. № РНД18-ГР94-1841/2024 г.

С уважение,



Възстановим подпис

Х Димитър Димов

Кмет на Район "Надежда" - Столична общ...



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

Проект

Р Е Ш Е Н И Е №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

Относно: Прекратяване на съсобственост в поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555, представляващ УПИ IX-555-за жс, кв. 276, местност „Надежда 4“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Иван Момчилов“ № 46, чрез изкупуване от Столична община на частта на съсобственика.

На основание чл. 36, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал. 1, т. 5 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Р Е Ш И:

I. Дава съгласие Столична община да прекрати съществуващата съсобственост между Столична община и Наско Атанасов, чрез изкупуване от Столична община на частта на съсобственика, а именно: 285/385 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1384.555, целият с площ 385 кв.м., съставляващ УПИ IX-555-за жс, кв. 276, по действащ регулационен план на местност „Надежда 4“, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на Столичен общински съвет, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Иван Момчилов“ № 46, срещу заплащане на пазарната цена, определената от сертифициран оценител, в размер на 300 067,95 лева (триста хиляди и шестдесет и седем лева и 95 ст.), без включен ДДС.

II. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за изкупуване на имота по точка I.

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
