



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

11.7.2023 г.

X СОА23-ВК08-8978-[1]/11.0...

Per. №

**ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

СТАНОВИЩЕ

**ОТ ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ОТНОСНО: доклад с рег.№ СОА23-ВК08-8978/22.06.2023г. от Кмета на район „Възраждане” с проект за решение до Столичен общински съвет относно процедура за продажба по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС на идеални части от УПИ II-5, кв.220, м., „Западно направление“, идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.305.306, целият с площ от 483 кв.м., находящ се в гр.София, район „Възраждане”, ул., „Овче поле“ № 76.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

Преписката е образувана по искане от Георги Солаков за закупуване на 15% идеални части от УПИ II-5, кв.220, м.,„Западно направление“, идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.305.306, целият с площ от 483 кв.м., находящ се в гр.София, район „Възраждане“, ул.,„Овче поле“ № 76, и искане от Милана Андролова за закупуване на 12,14% идеални части от същия имот.

За 27,14% идеални части от УПИ II-5, кв.220, м.,„Западно направление“, идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.305.306, трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10m), целият с площ от 483 кв.м., находящ се в гр.София, район „Възраждане“, ул.,„Овче поле“ № 76, е съставен Акт № 1705/23.04.2021г. за поправка на Акт за частна общинска собственост № 1673/23.04.2021г. на СО - Район „Витоша“, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 35850, том LXXXVIII, имотна партида № 462253.

Георги Солаков предявява искането, в качеството си на собственик на апартамент, със застроена площ от 52,69 кв.м., разположен на втори етаж в жилищна сграда, находяща се в гр.София, район „Възраждане“, ул.,„Овче поле“ № 76, заедно с 15% идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 05.04.2019г. на Нотариус Антоанета Любенова, с рег.№ 386 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията, дело № 14643 от 05.04.2019г., том XLVII.

Милана Андролова предявява искането, в качеството си на собственик на апартамент, със застроена площ от 55,26 кв.м., разположен на първи етаж в жилищна сграда, находяща се в гр.София, район „Възраждане“, ул.,„Овче поле“ № 76, заедно с 12,14% идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 140, том I, рег.№ 10619, дело № 120/2006г. на Нотариус Румяна Радева, с рег.№ 104 на Нотариалната камара.

За 27,14% идеални части от УПИ XIX-23, кв.220, м.,„Центъра-Западно направление“, по стар регулационен план, с площ от 483 кв.м., находящ се в гр.София, район „Възраждане“, ул.,„Овче поле“ № 76, е бил съставен Акт за частна държавна собственост № 07135/28.05.2009г. След отправено искане от Кмета на район „Възраждане“, със Заповед № ДС-14-00007/18.01.2021г. на Областния управител на Област София идеалните части от имота са отписани от актовете книги за държавна собственост.

В доклада е посочено, че за общинските идеални части от имота няма данни за заявени реституционни претенции.

Към доклада не е приложено становище на Главния архитект на район „Възраждане“ относно градоустройствените параметри на УПИ II-5, кв.220, м.,„Западно направление“, идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.305.306.

Преписката е комплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост, като от „Н.Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка (със срок на валидност до 16.12.2023г.) на общинските идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.305.306, целият с площ от 483 кв.м., находящ се в гр.София, район „Възраждане“, ул.,„Овче поле“ № 76. Определените от оценителя стойности са, както следва:

- на 15% идеални части от имота – 48 990,68 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 676 лева без ДДС);

- на 12,14% идеални части от имота – 39 649,79 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 676 лева без ДДС).

Данъчната оценка на общинските 27,14% идеални части от УПИ II-5, кв.220, м.,„Западно направление“, идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.305.306, е 8284,60 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх.№ 7203009998/31.03.2023г. на СО – Дирекция „ОП“, отдел „ОП“-Възраждане.

Предложението на Кмета на район „Възраждане”, е да се даде съгласие за:

- продажба на 15% идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.305.306 на Георги Солаков, и продажба на 12,14% идеални части от имота на Милана Андролова, при продажни цени, представляващи стойността на пазарната им оценка;

- издаване на заповед и сключване от Кмета на Столична община на договор за продажба.

В проекта за решение следва да бъдат направени следните редакции:

- в точка I и точка II да се заличи текста „правото на строеж върху“;

- в точка I и точка II след текста „поземлен имот с идентификатор 68134.305.306“ да се добави текста „идентичен с УПИ II-5, кв.220, м.,„Западно направление“, за които е съставен Акт № 1705/23.04.2021г. за поправка на Акт за частна общинска собственост № 1673/23.04.2021г. на СО - Район „Витоша”, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 35850, том LXXXVIII, имотна партида № 462253“;

- в точка III да се заличи текста „да издаде заповед и сключи договор“ и вместо него да се добави текста „да издаде заповеди и сключи договори”.

Едно от правните основания посочени в проекта - разпоредбите на чл.55, ал.1, т.3 от Наредбата за общинската собственост, следва да бъде заличено.

Другите правни основания в проекта за решение (чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация), са правилно посочени.

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за продажба на общинските идеални части от посочения имот.

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

11.7.2023 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

Заместник-Кмет на Столична община

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

10.7.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Главен архитект на Столична община

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИССО:

Директор на Дирекция „ОС“:
Мария Праматарова

Началник отдел „УОИЖФ“:
Искра Карамфилова

Изготвил чрез АИССО: Васко Червенияков
/ Главен юриконсулт в отдел „УОИЖФ“ /



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Д О К Л А Д

от САВИНА САВОВА – Кмет на район „Възраждане”

ОТНОСНО: Продажба на 27.14% идеални части от имот-частна общинска собственост от поземлен имот с идентификатор 68134.305.306, на ул. „Овче поле“ №76, съставляващ УПИ П-5, кв.220, м. „Западно направление“ на Георги Солаков и Милана Андролова, собственици на жилища с учредено право на строеж върху имота, находящи се в изградена в ПИ сграда, на основание чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.55, ал.1, т.3 от Наредба за общинската собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

През 2021г. в районната администрация са постъпили две заявления от г-н Георги Солаков с вх. № РВЕ21-ГР94-387/24.03.2021г. и от г-жа Милана Андролова, с вх. №РВЕ21-ГР94-1511/11.11.2021г., с отправено от тяхна страна искане за изкупуване на идеални части от земята частна общинска собственост, припадащи се към закупените от тях жилищни имоти.

Г-н Георги Солаков, съгласно Нотариален акт за покупко продажба №62, том XLVII, дело №14643 от 05.04.2019г. е собственик на апартамент (без номер) в жилищна сграда, находяща се на ул. „Овче поле“ №76, на втори етаж в ляво, със застроена площ от 52.69 кв.м, заедно с **15%** (петнадесет на сто) идеални части от общите части на сградата и толкова **идеални части от правото на строеж върху поземления имот с идентифиактов 68134.305.306.**

Г-жа Милана Андролова, съгласно Нотариален акт №83, том LXV, дело № 17288 от 18.05.2006г. е собственик на апартамент (без номер) в жилищна сграда, находяща се на ул. „Овче поле“ №76, на първи етаж от дясната страна, със застроена площ от 55.26 кв.м, **заедно с 12.14%** идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части **от правото на строеж върху поземления имот с идентификатор 68134.305.306.**

Столична община легитимира правото на собственост върху 27.14% /двадесет и седем цяло и четиринадесет стотни процента/ идеални части от УПИ II-5 с идентификатор 68134.305.306, целият с площ от 483 кв.м, кв.220, м. „Западно направление“, съгласно одобрен със Заповед №РД-09-50-166/29.03.1999г. на Гл. Архитект на Столична община, с Акт за поправка на частна общинска собственост №1705/23.04.2021г., вписан в Служба по вписванията към Агенция по вписванията Акт №83, том LXXXVIII, дело 27018/20.05.2022г. и Акт за частна общинска собственост №1673/23.04.2021г., вписан в Служба по вписванията към Агенция по вписванията Акт №179, том СХII, дело 33579/24.06.2021г.

Със Заповед № ДС-14-00007/18.01.2021г. на Областния управител на гр. София се отписват от актовете книги за държавна собственост 27.14% идеални части от УПИ XIX-23, целият с графична площ от 485 кв.м, находящ се в гр. София, район „Възраждане“, ул. „Овче поле“ №76, м. „Център – Западно направление“, кв.220, за който е съставен Акт за държавна собственост №07135 от 28.05.2009г., одобрен от Областния управител на гр. София, напълно идентичен с поземлен имот с идентификатор 69134.305.306 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-32/01.04.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имот гр. София, район „Възраждане“, ул. „Овче поле“ №76, с площ от 483 кв.м.

В графа Забележки на горесцитирания АДС и последващия АОС е „отбелязно, че идеалните части от УПИ XIX-23, предмет на настоящият акт се придават на апартаменти в изградената в имота триетажна сграда, както следва: **15% идеални части от дворното място – на апартамент в ляво на втори етаж** със застроена площ от 52.69 кв.м и **12.14% идеални части от дворното място – на апартамент в дясно на първи етаж** със застроена площ от 55.26 кв.м.

Съгласно Становище №РВЕ22-ВК91-217/1/07.07.2022г. на Главния архитект на район „Възраждане“ и след извършена проверка на място и по документи, при фактическа и правна страна се установи, че ПИ с идентификатор 68134.305.306 по КККР на р-н „Възраждане“ с административен адрес: ул. „Овче поле“ №76 е урегулиран като УПИ II-5, кв.220, м. „Западно направление“, съгласно ПУП, одобрен със Заповед №РД-09-50-166/29.03.1999г. на Главния архитект на София. Имотът е съсобственост между частни лица и Столична община. В него има три сгради – две жилищни и една работилница, които са собственост на частни лице. Столична община притежава АОС №1705/23.04.2022г. за 27.14% идеални части от УПИ II-5, кв.220, м. „Западно направление“, които се припадат на две от жилищата в лицевата триетажна съществуваща в имота жилищна сграда, съответно 15% на апартамент вляво на втори етаж със ЗП=52.69 кв.м и 12.14% на апартамент в дясно на първи етаж със ЗП=55.26кв.м. Действащият план за застрояване предвижда запазване на съществуващата триетажна лицева сграда в имота с идентификатор 68134.305.306.1 и надстрояването ѝ с още един етаж.

Сертифициран оценител „Н.Д. Експерт“ ООД, сключил рамков договор със Столична община е изготвил актуална пазарна оценка за правото на собственост върху 27.14% идеални части от УПИ II-5, кв.220 частна общинска собственост, съответстващ на ПИ с идентификатор 68134.305.306, целият с площ от 483 кв.м.

Пазарната стойност на **15% идеални части** от от УПИ II-5, кв.220 припадащи се към апартамент със застроена площ от 52.69кв.м, разположен **в ляво на втори етаж** в сграда с идентификатор 68134.305.306.1.1 е в размер на **48 991 лева** /четиридесет и осем хиляди деветстотин деветдесет и един лева/ без ДДС или равностойни на **25 049 евро** /двадесет и пет хиляди четиридесет и девет евро/ без ДДС.

Пазарната стойност на **12.14% идеални части** от от УПИ II-5, кв.220 припадащи се към апартамент със застроена площ от 55.26кв.м, разположен **в дясно на първи етаж** в сграда с

идентификатор 68134.305.306.3 е в размер на **39 650 лева** /тридесет и девет хиляди шестстотин и петдесет лева/ без ДДС или равностойни на **20 273 евро** /двадесет хиляди двеста седемдесет и три евро/ без ДДС.

Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение №81 по Протокол №7/28.02.2008 год. и допълнение от м.10.2013г. Дата на изготвяне на пазарната оценка – 16.06.2023г. Срок на валидност на оценката - 16.12.2023г.

За 27.14% идеални части е издадена от Отдел „Общински приходи – Възраждане“ **Данъчна оценка** по чл.264, ал.1 от ДОПК №7203009998/31.01.2023г. на стойност **30 525.60 лева** /тридесет хиляди петстотин двадесет и пет лева и 60 стотинки/.

Район „Възраждане“ изразява съгласие общинската част 27.14% ид.ч от подробно описание недвижим имот да бъде изкупена от физическите лица Георги Солаков и Милана Андролова,.

Предвид изложеното, с цел осигуряване на публичност и прозрачност на процедурата по Закона за общинската собственост, предлагам Столична община да продаде общинският имот, представляващ 27.14% идеални части от ПИ с идентификатор 68134.305.306 на собствениците на жилищни имоти, чиито идеални части от правото на строеж са припадащи към закупените от тях апартаменти.

За имота няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ, ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП и по ЗСПЗЗ, няма вещни тежести, няма заведени съдебни дела и няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

С оглед гореизложеното на основание чл.35, ал.3 от Закон за общинската собственост и чл.35, ал.1, чл.36 и чл.55, ал.1, т.3 от Наредба за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, предлагам на Столичен общински съвет следният съгласуван проект за решение, който прилагам.

С УВАЖЕНИЕ,



Въстановим подпис

X

Савина Савова

КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“: Подписано от: Savina Savova

.....
САВИНА САВОВА



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2023 година

Продажба на 27.14% идеални части от имот-частна общинска собственост от поземлен имот с идентификатор 68134.305.306, на ул. „Овче поле“ №76, съставляващ УПИ II-5, кв.220, м. „Западно направление“ на Георги Солаков и Милана

Андролова, собственици на жилища с учредено право на строеж върху имота, находящи в изградена в ПИ сграда, на основание чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.55, ал.1, т.3 от Наредба за общинската собственост

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.55, ал.1, т.3 от Наредба за общинската собственост

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие да се продаде на г-н Георги Солаков 15% (петнадесет на сто) идеални части от правото на строеж върху поземления имот с идентифиактов 68134.305.306, принадлежащи се към закупения от г-н Г. Солаков, съгласно Нотариален акт за покупко продажба №62, том XLVII, дело №14643 от 05.04.2019г. апартамент (без номер) в жилищна сграда, находяща се на ул. „Овче поле“ №76, на втори етаж в ляво, със застроена площ от 52.69 кв.м. срещу заплащане на актуална пазарна цена, не по-ниска от определената пазарна стойност, изготвена от сертифициран оценител „Н.Д.Експерт“ ООД, в размер на **48 991 лева /четиридесет и осем хиляди деветстотин деветдесет и един лева/ без ДДС или равностойни на **25 049 евро** /двадесет и пет хиляди четиридесет и девет евро/ без ДДС, но не по-ниска от данъчната му оценка, определена от дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.**

II. Дава съгласие да се продаде на г-жа Милана Андролова 12.14% идеални части от правото на строеж върху поземления имот с идентификатор 68134.305.306 принадлежащи се към закупения от г-жа М. Андролова, съгласно Нотариален акт №83, том LXV, дело № 17288 от 18.05.2006г. апартамент (без номер) в жилищна сграда, находяща се на ул. „Овче поле“ №76, на първи етаж от дясната страна, със застроена площ от 55.26 кв.м, срещу заплащане на актуална пазарна цена, не по-ниска от определената пазарна стойност, изготвена от сертифициран оценител „Н.Д.Експерт“ ООД, в размер на **39 650 лева /тридесет и девет хиляди шестстотин и петдесет лева/ без ДДС или равностойни на **20 273 евро** /двадесет**

хиляди двеста седемдесет и три евро/ без ДДС, но не по-ниска от данъчната му оценка, определена от дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

III. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за продажба при условията на точка I и II от настоящото решение.

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

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:**

.....
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

22.6.2023 г.

X Малина Кърчева

Малина Кърчева

**Юрист от администрацията
на район „Възраждане“**