



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

12.11.2024 г.

X СОА24-ВК08-15243-[2]/12....

Рег. номер

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ВРИД ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад № СОА24-ВК08-15243/ 29.10.2024 г. на Кмета на район „Лозенец“ относно прекратяване на съсобственост върху застроен поземлен имот, съгласно чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост, район „Лозенец“ – СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

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, въз основа на представените от район „Лозенец“ в машинно четим формат приложения към внесен доклад и проект за решение на Столичен общински съвет (СОС), изразяваме следното становище по тяхната законосъобразност:

С Доклад, вх. № СОА24-ВК08-15243/ 29.10.2024 г., Кметът на район „Лозенец“ е внесъл проект за решение, относно прекратяване на съсобственост със Столична община по отношение на съсобствен имот, находящ се в град София, район „Лозенец“, ул. „Козяк“ № 7, чрез изкупуване на общинската 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.900.274, целият с площ 1063 кв.м.,

идентичен с урегулиран поземлен имот VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част, от съсобственика Станислав Стефанов.

Имотът не е включен Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2024 г., приета с Решение № 341 по Протокол № 15 от 11.07.2024 г. на Столичния общински съвет.

Заявителят Станислав Стефанов и съпругата му Милена

Стефанова, в условията на семейна имуществена общност, легитимират правото си на собственост върху всички самостоятелни обекти в четириетажната жилищна сграда, обозначена с идентификатор 68134.900.274.1 от КККР, както и на две постройки, представляващи допълващо застрояване, заедно с 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.900.274, находящи се на ул. „Козяк“ № 7, със следните документи: Нотариален акт № 185 т.VII рег. № 16330 г. № 1193 /29.10.2004г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 46693 Акт № 200 т. LLXLIX г. № 36742/ 2004 г. им. п. № 49874; и Нотариален акт № 110, т. I, рег. № 5880, г. № 96/ 26.10.2017 г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 71023 Акт № 2, т. CLII, г. № 51212/ 2017г.

Милена Стефанова със заявление от 08.11.2024 г. изразява съгласие изкупуването на общинската част от имота да бъде извършено само от името на съпруга ѝ Станислав Стефанов.

Столична община легитимира правото си на собственост върху 1/2 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.900.274 с акт за частна общинска собственост № 5519/ 21.10.2020 г. на район „Лозенец“, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 66485; Акт № 86; т. CLXVII; г. № 51138/ 2020г.; им. п. 59144.

Регулационния и застроителния план за УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец I-ва част“, е одобрен със Заповед № РД-09-50-538/10.10.1997г. и Заповед № РД-09-50-149/ 17.03.1999г. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/ 06.08.2003г. на СОС.

Имотът по Общия устройствен план на Столична община, попада в устройствена зона „ЖМ“ – Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, с устройствени параметри на застрояване – Пз 40%; Кинт 1.3; минимално озеленяване – 40%.

Съгласно становище на гл. архитект на район „Лозенец“ и цялостния ПУП-ПРЗ на м. „Лозенец“ – I-ва част, одобрен със Заповед № РД-09-50-538/10.10.1997г. и Заповед № РД-09-50-149/17.03.1999г. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС се запазва изградената четириетажна жилищна сграда.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „Софинвест“ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, като пазарната стойност на 1/2 идеална част от имота – общинска собственост, е в размер на 382 371,00 лева (триста осемдесет и две хиляди триста седемдесет и един) лева, (719,42 лв./кв.м.) или 195 503,00 евро (сто деветдесет и пет хиляди петстотин и три евро), (367,83 евро/кв.м.), без включен ДДС. Срокът на валидност на оценката е до 04.10.2023 г.

В проекта за решение на Столичния общински съвет неправилно са посочени стойностите за 1 кв.м., както следва:

- в лева неправилно е посочено 1 327,00 лв./кв.м., вместо правилните – 719,42 лв./кв.м.;

- в евро неправилно е посочено 678,00 евро/кв.м., вместо правилните – 367,83 евро/кв.м.

С оглед на изложеното, проектът за решение на Столичния общински съвет

следва се коригира с правилно посочените стойности.

Предвид факта, че Станислав Стефанов, в условията на семейна имуществена общност с Милена Стефанова са съсобственици на всички самостоятелни обекти в четириетажната жилищна сграда, обозначена с идентификатор 68134.900.274.1 от КККР, както и на двете постройки, представляващи допълващо застрояване, същите притежават съответните идеални части от правото на строеж, съответно от правото на собственост върху дворното място, представляващо поземлен имот с идентификатор 68134.900.274. Дворното място по своя характер се явява обща част към сградата, а двамата съсобственика имат правата по чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, т.е. като собственици на законно построена сграда имат правото да придобият собствеността на общинския имот без търг или конкурс по ред, определен в Наредбата за общинската собственост.

Предвид изложеното към правните основания, посочени в доклада и проекта за решение на СОС, следва да се допълни и чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост.

С оглед на гореизложеното, проектът за решение на Столичния общински съвет следва се коригира и допълни.

Правните основания, с предложеното допълнение, а именно: чл. 35, ал. 3, ал. 4, т. 2 и чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал. 1, т. 3 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

Целесъобразността на решението следва да се прецени от Столичен общински съвет, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

12.11.2024 г.

X Иван Василев

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

11.11.2024 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

Вр ИД ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБ...

Съгласували чрез АИССО:

Мая Кескинова – директор на ДОС

Изготвил чрез АИССО:

Борис Катинов – гл. експерт в ДОС

 Невалиден подпис

X РЛЦ24-ВК91-556/25.10.20...

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД
ОТ КОНСТАНТИН ПАВЛОВ – КМЕТ НА СО - РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“**

За: Прекратяване на съсобственост върху застроен поземлен имот, чрез продажба на общинската част на физическо лице, съсобственик в имота, съгласно чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост, район „Лозенец“ – СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

I. Обосновка:

В СО - район „Лозенец“ е образувана преписка с вх. № РЛЦ21-ГР94-666-/1//20.04.2021г. по заявление на Станислав Стефанов, с искане за извършване на процедура по прекратяване на съществуваща съсобственост със Столична община по отношение на имот, находящ се на ул. „Козяк“ № 7, върху 1/2 идеална част - частна общинска собственост, от ПИ с идентификатор 68134.900.274, представляващ УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част, целият с площ 1063 кв.м., на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал.1, т. 3 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет.

Видно от скица на поземлен имот № 15-714572-07.08.2020г., издадена от СГКК – гр. София, ПИ с идентификатор 68134.900.274 от КККР е с площ 1063 кв.м.

За 1/2 (4/8) идеална част от ПИ с идентификатор 68134.900.274 от КККР, който съответства на УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част, целият с площ 1063 кв.м., находящ се на ул. „Козяк“ № 7 е съставен АЧОС № 5519/21.10.2020г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 66485; Акт № 86; т. CLXVII; г. № 51138/2020г.; Им. п. 59144.

Заявителят Станислав Стефанов, в условията на семейна имуществена общност с Милена Стефанова, са собственици на 1/2 идеална част от УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част, заедно с четириетажна жилищна сграда /4МЖ/, обозначена с идентификатор 68134.900.274.1 от КККР, както и на две постройки допълващо застрояване, находящи се на ул. „Козяк“ № 7, съгласно нотариален акт № 185 т.VII рег. № 16330 г. № 1193/29.10.2004г., вписан в Службата по вписванията с вх. № 46693 Акт № 200 т. LLXLIX г. № 36742/2004г. Им. п. № 49874; стр. 37992 и нотариален акт № 110, т. I, рег. № 5880 г. № 96/26.10.2017г., вписан в Службата по вписванията с вх. Рег. № 71023

Акт № 2 т. СЛII г. № 51212/2017г.

УПИ VIII-274, кв. 284, по действащия план на м. „Лозенец“ – I-ва част, съответства на ПИ с идентификатор 68134.900.274 от КККР, съгласно скица издадена от „ГИС - София“ ЕООД и скица на поземлен имот № 15-714572-07.08.2010г., изд. от СГКК.

Данъчната оценка на ½ идеална част - общинска собственост от поземлен имот с идентификатор 68134.900.274 от КККР, с обща площ 1063 кв.м., е 31 847,50 лв., съгласно удостоверение изх. № 7211030440/18.10.2024г., издадено от отдел ОП „Лозенец“.

Регулационния и застроителен план за УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част е одобрен със Заповед № РД-09-50-149/17.03.1999г. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Съгласно становище на гл. архитект на район „Лозенец“ и цялостния ПУП-ПРЗ на м. „Лозенец“ – I-ва част, одобрен със Заповед № РД-09-50-538/10.10.1997г. и Заповед № РД-09-50-149/17.03.1999г. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС **се запазва изградената четириетажна жилищна сграда.**

УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част е застроен с: 4МЖ – четириетажна жилищна сграда обозначена с идентификатор 68134.900.274.1 от КККР, както и две постройки допълващо застрояване, обозначени с идентификатори 68134.900.274.2 и 68134.900.274.3 от КККР, които са собственост на заявителя.

Съгласно ЗУЗСО и Общия устройствен план на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 68134.900.274 от КККР, който съответства на УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част, попада в устройствена зона „Жм“, с преобладаващо застрояване с височина до 10 м. с устройствени параметри на застрояване – Пз 40%; Кинт 1.3; минимално озеленяване – 40%.

За ПИ с идентификатор 68134.900.274, който съответства на УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част няма данни за заявени или удовлетворени реституционни претенции в законоустановените срокове по ЗВСОНИ по ЗОЕГПНС, ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗС и други.

Приложена е експертна пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, за **½ идеална част** от ПИ с идентификатор 68134.900.274, представляващ УПИ VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част, в размер на: **382 371,00 лева** (триста осемдесет и две хиляди триста седемдесет и един), (1 327,00 лв./кв.м.) или 195 503,00 евро (сто деветдесет и пет хиляди петстотин и три евро), (678,00 евро/кв.м.), без включен ДДС.

II. Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал.1, т. 3 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложения:



Заявление и
документи за собст



АОС и скици.pdf



данъчна
оценка.pdf



Пазарна
оценка.pdf



Проект на
решение.pdf



проект - решение
на СОС.docx



Становище на гл.
архитект на р-н Ло:

С уважение:

 Невалиден подпис

X Константин Павлов

КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“

Съгласувано:

Зам. кмет на район „Лозенец“: Бистра Гелева

Началник отдел „ПООС“: Ивана Минкина

Изготвил: Гл. експерт „ОС“: Хр. Цинцарска



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

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,

e mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ година

ЗА: Прекратяване на съсобственост върху застроен поземлен имот, чрез продажба на общинската част на физическо лице, съсобственик в имота, по преписка № РЛЦ21-ГР94-666-/1/20.04.2021г. на район „Лозенец“.

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 35, ал. 4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 55, ал.1, т. 3 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, във връзка с чл. 21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

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. Включва в Раздел IX „Сделки по прекратяване на съсобственост чрез продажба на общинския дял“ от Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2024г., имот, находящ се в гр. София, ул. „Козяк“ № 7, представляващ: 1/2 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.900.274, целият с площ 1063 кв.м., общинска собственост, идентичен с урегулиран поземлен имот VIII-274, кв. 284, м. „Лозенец“ – I-ва част.

II. Дава съгласие да се прекрати съсобственост върху застроен поземлен имот с идентификатор 68134.900.274, съответстващ на УПИ VIII-274, кв. 284, по действащ регулационен план на м. „Лозенец“ – I-ва част, целият с площ 1063 кв.м., чрез продажба на общинската 1/2 идеална част - частна общинска собственост, съгласно АчОС № 5519//21.10.2020г., на район „Лозенец“ СО на съсобственика на имота Станислав Стефанов, срещу заплащане пазарна цена не по-ниска от пазарната стойност на общинската 1/2 идеална част от имота в размер на: 382 371,00 лева (триста осемдесет и две хиляди триста седемдесет и един), (1 327,00 лв./кв.м.) или 195 503,00 евро (сто деветдесет и пет хиляди петстотин и три евро), (678,00 евро/кв.м.), без включен ДДС, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

III. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор, за прехвърляне правото на собственост върху общинската част от имота по актуална пазарна оценка, но не по-ниска от посочената в т. II.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ , точка __ от дневния ред по доклад №/..... г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

Цветин Петров

**Гл. юрисконсулт на
район „Лозенец” - СО:**

Ивана Минкина