



ОБЩИНА АЛФАТАР, ОБЛАСТ СИЛИСТРА

7570, гр. Алфатар, ул.Йордан Петров№6
факс: 086/811 646, тел.: 086/811 610

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. АЛФАТАР

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ Д-Р ЯНКА СТОЯНОВА ГОСПОДИНОВА – КМЕТ НА ОБЩИНА АЛФАТАР

ОТНОСНО: закупуване на 1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда за търговия със застроена площ 211 кв.м, адрес: ул. „Александър Стамболийски” №27, собственост на И. И., в който имот община Алфатар е във фактическа съсобственост като притежава 2280 ид.ч. и сграда с площ 130 кв.м

В община Алфатар постъпи искане с Вх. рег. №0386/31.01.2024 г. от адв. Мартин Димитров Георгиев от АК Силистра с личен №1600015975 и адрес на кантората: гр.Силистра, ул. „Илия Блъсков“ № 1, преупълномощен от адв. П. Йовев по Гражданско дело № 1609/2023 г. по описа на Районен съд Силистра. Искането е за предприемане на конкретни мерки с оглед защита интересите на община Алфатар във връзка със заведено гражданско дело от общината срещу извършена прехвърлителна сделка през месец септември 2023 г., с която И. И. продава на „Гради инвест“ ЕООД 1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда с идент. 00415.503.1367.2 и предназначение Сграда за търговия със застроена площ 211 кв.м, адрес: ул. „Александър Стамболийски” №27.

И. И. е собственик на имота, съгласно Постановление за възлагане на недвижим имот №7849/2004/ 000050/23.03.2005 г. на Агенция за държавни вземания РД Варна, вписано в Служба по вписванията гр. Силистра на 28.03.2005 г., Вх.рег №2812, том V стр.254, ПК 61803.

За извършената продажба е съставен нотариален акт за покупко-продажба №11, том V, рег.№4606, дело 624 от 2023 г., вписан в Служба по вписванията гр.Силистра, Вх. рег.№3994/07.09.2023 г., Дв. вх. рег. №3989 от 07.09.2023 г., акт №81, том XIII, дело №1983/2023, с която „Гради инвест“ ЕООД става собственик на горепосочената 1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда с идент. 00415.503.1367.2 и предназначение Сграда за търговия със застроена площ 211 кв.м. С последваща сделка Гради инвест“ ЕООД продава на И. И. същия имот, ведно със сградата в него, за което е съставен нотариален акт №48, том IV, рег.№5493, дело 433 от 2023 г. вписан в служба по вписванията гр.Силистра Вх.рег.№4374, Дв.вх.рег. №4372/2023 г., акт №117, том XIV, дело №2216/2023.

Към настоящия момент собственик на 1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар и на прилежащата към него сграда за търговия с площ 211 кв.м е отново И. И.

Първоначалната и следваща сделка са извършени в нарушение на чл.33 от Закона за собствеността, съгласно който *„Собственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите собственици да купят тази част при същите условия и декларира пред него, че никой от тях не е приел това предложение“*.

Община Алфатар е собственик на 2280/4820 ид.част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда с идент. №00415.503.1367.1 и предназначение Сграда за търговия със застроена площ 130 кв.м., за което е съставен Акт за частна общинска собственост на община Алфатар № 402/19.12.2013 г., вписан в Служба по вписванията гр.Силистра под вх. рег. №9243 от 20.12.2013 г., акт 172, том XXIII, дело 4518.

В конкретния случай, продавачът не е изпълнил задълженията си по чл.33 от Закона за собствеността – не е предложил на община Алфатар, с която е във фактическа съсобственост да изкупи частта от имота, предмет на сделката.

След узнаване на горното - ВИД Кмет на община Алфатар упълномощава адв. Пейчо Йовев от АК-Силистра да защитава интересите на общината по отношение на посочения имот. Образувано е гражданско дело №1609/2023 г. срещу ответниците: И. И. – продавач и „Гради инвест“ ЕООД – купувач.

Искането на адв. Георгиев, с цел защита интересите на община Алфатар, е да се внесе за разглеждане и гласуване докладна записка в Общински съвет Алфатар с проект на решение за изкупуване на процесния имот, което ще бъде необходимо в случай, че Районен съд гр.Силистра уважи исковата претенция на общината.

Във връзка с това е възложено на независим лицензиран оценител да изготви доклад за пазарна оценка на имота.

В общината постъпи Доклад за оценка на недвижим имот с Вх. №0382/06.03.2024 г. изготвен от инж. Илияна Жекова - лицензиран оценител, с рег. №100100392/14.12.2009 г. на Камара на независимите оценители в България. Справедливата пазарна цена на 1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда с идент. 00415.503.1367.2 и предназначение Сграда за търговия със застроена площ 211 кв.м, адрес: ул. „Александър Стамболийски” №27 е **61 860,00 /Шестдесет и една хиляди осемстотин и шестдесет/ лева, в т.ч.:**

- стойност на 1920/4820 ид. част от поземлен имот: 16 541,00 /шестнадесет хиляди петстотин четиридесет и един/ лева, което се равнява на 8,62 лв за 1 кв.м.;

- сграда 211 кв.м – 45 319,00 /четиридесет и пет хиляди триста и деветнадесет/ лева, което се равнява на. 214,78 лв за 1 кв.м.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с Изх.№6901000148/18.03.2024 г., издадено от специалист в община Алфатар, данъчната оценка на горепосочения имот на И. И. е **12 256,20 (дванадесет хиляди, двеста петдесет и шест лв. и 20 ст.) лева.**

Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №11/07.09.2023 г., том V, рег.№4606, дело 624 от 2023 г., изготвен от нотариус Румен Тодоров, горепосоченият имот е продаден от И. И. на „Гради инвест” ЕООД за сумата от **30 000,00 (Тридесет хиляди) лева. На същата цена е реализирана и обратната сделка, при която „Гради инвест” ЕООД продава на И. И. горепосочения имот, съгласно нотариален акт №48/29.09.2023 г., том IV, рег.№5493, дело 433 от 2023 г.**

Съгласно доклад с Вх.№0381/05.03.2024 г. от адв. Пейчо Йовев върху имота и сградата, описана по-горе има вписана искова молба от Община Алфатар с правно основание по чл.33, ал.2 от Закона за собствеността за изкупуване на съсобствен имот. Поземленият имот и сградата към извършване на правния анализ не са предмет на други съдебни спорове с трети лица. Няма предявени реституционни претенции. След покупката на имота и прекратяване на съсобствеността - Община Алфатар ще оттегли исковата молба и посочената тежест върху имота ще бъде заличена. Изводът от правна гледна точка е, че горепосоченият имот може да

бъде предмет на разпореждане /придобиване/ чрез закупуването му, след надлежно проведена процедура.

Мотивите за закупуване на имота са свързани с разположение на същия в централната част на неформалния кв. Попово. До сградата е обособено публично пространство – площад с беседка и пейки за отдих, съоръжения за игра на деца и градинки с цветя. В непосредствена близост до имота се намира Народно читалище Ведрина и две ЦНСТПЛПР, както и парк.

Общината иска да запази публичния характер на имота, както и при възможност да реализира инвестиционни намерения - да разкрие нова социална услуга в сградата или да я отдава под наем, в съответствие с предназначението ѝ, и без да се налагат ограничения за ползване на имота.

Във връзка с това, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.1 и ал.2, чл.36, ал.1, т.3, ал.2-3 от Закона за общинската собственост, чл.36 от Закона за собствеността, чл.48, ал.1, т.4, чл. 49, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на Община Алфатар, във връзка със заведено от община Алфатар Гражданско дело № 1609/2023 г. по описа на Районен съд Силистра срещу И. И. и „Гради инвест” ЕООД за неизпълнение на задължения по чл.33 от Закона за собствеността по отношение на имот, в който са във фактическа съсобственост с общината и с цел защита на интересите на Община Алфатар, предлагам на Общински съвет Алфатар да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1.Извършва допълнение на Програма за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в община Алфатар през 2024 година”, приета с Решение № 46 по протокол №6/19.02.2024 г. на Общински съвет Алфатар като в раздел II., т.1. Описание на имотите, които общината има намерение да придобие и способите за тяхното придобиване - добавя:

❖ **1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда с идент. 00415.503.1367.2 и предназначение Сграда за търговия със застроена площ 211 кв.м, адрес: ул. „Александър Стамболийски” №27, собственост на И. И..**

Способ за придобиване: при наличие на положително решение на съда по исковата претенция на общината по Гражданско дело № 1609/2023 г. по описа на Районен съд гр.Силистра с цел прекратяване на съсобственост на общината с физическо лице, чрез изкупуване на частната собственост (ид. части от имота, ведно с построената в него сграда).

2.Да бъде закупена 1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда с идент. 00415.503.1367.2 и предназначение: Сграда за търговия със застроена площ 211 кв.м, адрес: ул.„Александър Стамболийски” №27, собственост на И. И. ЕГН **, адрес: ***, „***” №***, съгласно Постановление за възлагане на недвижим имот №7849/2004/000050/23.03.2005 г. на Агенция за държавни вземания РД Варна, вписано в Служба по вписванията гр. Силистра на 28.03.2005 г., Вх.рег №2812, том V стр.254, ПК 61803 и последващи сделки, както следва: И.И. продава имота на „Гради инвест” ЕООД на 07.09.2023 г., съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №11, том V, рег.№4606, дело 624 от 2023 г., вписан в Служба по вписванията гр.Силистра, Вх. рег.№3994/07.09.2023 г., Дв. вх. рег. №3989 от 07.09.2023 г., акт №81, том XIII, дело №1983/2023; Гради инвест“ ЕООД продава имота на И. И. на 29.09.2023 г., съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №48, том IV, рег.№5493, дело 433 от 2023 г. вписан в служба по вписванията гр.Силистра Вх.рег.№4374, Дв.вх.рег.**

№4372/2023 г., акт №117, том XIV, дело №2216/2023. Към настоящия момент собственик на имота е И. И.

Мотиви за закупуване: обособяване на цялостно публично пространство (площад), между ул. „Ал. Стамболийски” и ул.„Люляк” (в централната част на неформалния кв. Попово).

3.Определя цена за закупуване на имота по т.2 в размер на 30 000,00 (Тридесет хиляди) лева, която съответства на стойността на извършеното разпореждане с имота от И.И., който го продава на „Гради Инвест” ЕООД, удостоверено с нотариален акт №11/07.09.2023 г., том V, рег.№4606, дело 624 от 2023 г. и от „Гради Инвест” ЕООД, който го продава на И. И., удостоверено с нотариален акт №48/ 29.09.2023г., том IV, рег.№5493, дело 433 от 2023 г.

При изпълнение на условията по чл.33, ал.1-2 от Закона за собствеността – продавачите е следвало да предложат на община Алфатар, с която са във фактическа съсобственост да изкупи частта от имота, предмет на сделката, при същите условия (цена).

Имотът да бъде закупен със средства от собствени приходи на общината – наеми на земи, сгради и полски пътища.

4.На основание чл.60, ал.1-2 от Административнопроцесуалния кодекс допуска предварително изпълнение на решението със следните мотиви: защита на особено важни обществени интереси – запазване на публичния характер на поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, във връзка с насрочено заседание 23.03.2024 г. на Районен съд Силистра по Гражданско дело № 1609/2023 по искова молба на община Алфатар срещу И.И. и „ГРАДИ ИНВЕСТ” ЕООД. За защита интересите на общината е необходимо представяне на решение на Общински съвет Алфатар за закупуване на 1920/4820 ид. част от поземлен имот №00415.503.1367 по КККР на гр.Алфатар, ведно с построената в него сграда с идентификатор 00415.503.1367.2, собственост на И. И. и определяне на цена за придобиване на имота.

5.Възлага на кмета на община Алфатар дейностите по изпълнение на решението.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Акт за частна общинска собственост №402/19.12.2013 г.
2. Скица №15-79647/26.01.2024 г.
3. Постановление за възлагане на недвижим имот №7849/2004/ 000050/23.03.2005 г. на Агенция за държавни вземания, РД гр.Варна.
4. Нотариален акт за покупко-продажба №11, том V, рег.№4606, дело 624 от 2023 г.
5. Нотариален акт за покупко-продажба №48, том IV, рег.№5493, дело 433 от 2023 г.
6. Искане с Вх.рег.№0386/31.01.2024 г. от адв. Мартин Д. Георгиев.
7. Становище №2 / .03.2024 г. от арх. Иван Пенев – Главен архитект на общината.
8. Правен анализ от адв П. Йовев с Вх. №0381/05.03.2024 г.
9. Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот на основание чл. 45, буква „б” и „в” от ПВ с изх.№92/21.02.2024 г.
10. Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот на основание чл. 45, буква „б” и „в” от ПВ с изх.№94/21.02.2024 г.
11. Доклад за оценка на недвижим имот с Вх. №0382/06.03.2024 г., изготвен от инж.Илияна Жекова.
12. Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 по ДОПК с изх. Изх.№6901000148/18.03.2024 г.

Вносител:

Д-Р ЯНКА ГОСПОДИНОВА

Кмет на Община Алфатар

Съгласувал:

Адв. Пейчо Йовев - Юрист на общината

Изготвил:

Красимира Колева-Славова - Директор на Д СА