**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**РУСЕ**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**ОТ ПЕНЧО МИЛКОВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

**ОТНОСНО:** Учредяване възмездно право на строеж за изграждане на гараж върху имот – частна общинска собственост в гр. Русе, ул. „Троян“ №16

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Русе е постъпило заявление вх. №ОИ-06-13/02.06.2025 г. от Илия Арачев относно учредяване право на строеж в застроен поземлен имот с идентификатор 63427.4.2560 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, с адрес гр. Русе, ул. „Троян“ №16, съответстващ на УПИ II-1544 от кв. 623 по регулационния план на кв. „Дружба 2“, гр. Русе. Имотът е частна общинска собственост на Община Русе, съобразно съставен АЧОС № 11272 / 01.10.2024 г., вписан в Службата по вписвания – Русе.

Съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот №014/06.08.2003 г., том VII, рег. №8426, дело №878 / 2007 г. по описа на Румяна Падалска - нотариус при Русенски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под №217, вписан в Службата по вписвания – Русе, и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 196, т. IV, дело № 1490 / 22.06.1981 г. по описа на нотариус при Районен съд Русе, заявителят Илия Арачев се легитимира като собственик на целия първи етаж от двуетажна жилищна сграда с идентификатор по КК на гр. Русе 63427.4.2560.1, и на гараж със застроена площ от 15 кв. м., нанесен предходно в КК на гр. Русе като сграда с идентификатор 63427.4.2560.2, изградени на основание отстъпено право на строеж върху терена (съответстващ на ПИ 63427.4.2560) в полза на праводателите на заявителя Иван Христов и Величка Христова. За законността на жилищната сграда и на описания гараж за представени строителни книжа. Сграда с идентификатор по КК на гр. Русе 63427.4.2560.2, представляваща гаража със застроена площ от 15 кв.м, собственост на Илия Арачев, изграден в имота при условията на учредено ограничено вещно право на строеж, е съборен към 22.08.2024 г. По местонахождение и разположение на съществувалия и съборен гараж с идентификатор 63427.4.2560.2 е издадена виза-предложение от Главния архитект на Община Русе на 27.09.2024 г. за изграждане на допълващо застрояване – гараж с размери 3,10 м / 5,85 м, с обща застроена площ от 18,14 кв.м, в УПИ II-1544 от кв. 623, ж.кв. „Дружба 2“ по плана на гр. Русе.

Доколкото преходния гараж със застроена площ от 15 кв.м е съборен през 2024 г., по аргумент от чл. 66, ал. 2 от ЗС, заявителят Илия Арачев разполага с правото на строеж за възстановяване на гаража, предходно съществувал върху терена със застроената площ от 15 кв.м, което право на строеж не е погасено поради погиване на постройката на допълващото застрояване, нито е изтекъл давностния срок по чл. 67, ал. 1 от ЗС. Заявителят желае допълнително да му бъде учредено право на строеж за разликата от 3,14 кв.м, до общата застроена площ на постройката на допълващото застрояване – гараж от 18,14 кв.м, съобразно издадената на 27.09.2024 г. виза-предложение от Главния архитект на Община Русе. За въпросното допълващо застрояване – гараж с обща застроена площ от 18,14 кв.м, съобразно размерите и разположението по визата-предложение, издадена от Главния архитект на Община Русе на 27.09.2024 г., на вътрешната имотна граница към ПИ с идентификатор по КК на гр. Русе 63427.4.2561, са представени декларации-съгласия с нотариални заверки на подписите на деклараторите – собственици на съседния имот, както и от собствениците на втория етаж от жилищната сграда с идентификатор по КК на гр. Русе 63427.4.2560.1.

Заявителят притежава жилище в законно изградена сграда на основното застрояване. Съгласно чл. 41, ал. 1 от ЗУТ постройките на допълващото застрояване в урегулиран поземлен имот са предназначени да обслужват сградите на основното застрояване, намиращи се в имота, и техните собственици. Последните са легитимирани като правоимащи лица, като собственици на сгради и на обекти в сгради на основното застрояване, в чиято полза може да се учредява право на строеж за изграждане на съответни обслужващи обекти на допълващото застрояване, каквито се явяват и гаражите, без провеждане на тръжни или конкурсни процедури по реда на ЗОС. В решения, постановени от Върховния административен съд на Република България – например Решение № 1499 / 05.02.2019 г., постановено от ВАС, второ отделение, по адм. дело № 803 / 2018 г.; Решение № 13411 / 05.11.2018 г., постановено от ВАС, второ отделение, по адм. дело № 4229 / 2018 г.; Решение № 12213 / 11.10.2018 г., постановено от ВАС, второ отделение, по адм. дело № 5996 / 2018 г. и други – съдът приема, че описаният случай е по-близък до хипотезата на чл. 38, ал. 2 от ЗОС, отколкото до тази на чл. 37, ал. 1 от ЗОС, приемайки като решаващ мотив, че в полза на собствениците на сгради на основното застрояване, и на обекти в такива сгради, може да бъде учредявано право на строеж за изграждане на постройки на допълващото застрояване без провеждане на търг или конкурс по реда на ЗОС.

Пазарната стойност на допълнително учредяваното право на строеж в размер на 3,14 кв. м., за изграждане на гараж с размери 3,10/5,85 м и застроена плащ 18,14 кв. м. определена от лицензиран оценител, е в размер на 590 лева.

Нормативната стойност на правото на строеж в размер на 3,14 кв. м., определена съгласно решение на Общински съвет – Русе за минимални цени при разпореждане с общински имоти, е в размер на 80,00 лева.

Данъчната оценка на правото на строеж в размер на 3,14 кв. м., съгласно удостоверение издадено от Дирекция МДТ при Община Русе, е в размер на 212,80 лева.

Преписката е разгледана в Комисията по общинска собственост, която с Протокол №16/02.06.2025 г. дава своето съгласие за учредяване допълнително възмездно право на строеж към съществуващо право на строеж на Илия Арачев за изграждане на гараж върху общински поземлен имот с идентификатор 63427.4.2560 по КККР на гр. Русе, с адрес Русе, ул. „Троян“ №16, след Решение на общински съвет – Русе.

Предложеното разпореждане е включено в Годишната програма за управление и разпореждане с общински имоти през 2025 година.

С оглед изложеното и на основание чл. 63, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Русе, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам на Общински съвет – Русе да вземе следното

**Р Е Ш Е Н И Е:**

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1, чл. 34, ал. 4, чл. 41, ал. 2 от ЗОС и по аналогия от чл. 38, ал. 2 от ЗОС, и извлечение от Протокол №16/02.06.2025 г. на КОС, Общинския съвет **р е ш и:**

Дава съгласие за възмездно учредяване на право на строеж за застроената площ от 3,14 кв.м, явяваща се разликата до 18,14 кв.м, за изграждане на гараж с размери 3,10 м / 5,85 м и с обща застроена площ 18,14 кв.м, съобразно виза-предложение за гараж, издадена от Главния архитект на Община Русе на 27.09.2024 г., върху имот – частна общинска собственост с идентификатор 63427.4.2560 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, с адрес гр. Русе, ул. „Троян“ №16, целият с площ от 309 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване, а съгласно действащия регулационен план на гр. Русе, представляващ УПИ II-1544 в кв. 623, ж. к. „Дружба 2“, предмет на Акт №11272/01.10.2024 г. за частна общинска собственост, вписан под №179, т.32, ДВР 12509, вх.№12841 от 10.10.2024 г. по описа на Службата по вписванията – град Русе, в полза на Илия Арачев, срещу заплащане на цена в размер на 590 лева, без включени дължими данъци и такси, които се дължат от суперфициара.

Решението подлежи на контрол и на оспорване чрез Общински съвет – Русе по реда на чл. 45 от ЗМСМА, във връзка с чл. 8, ал. 11 от ЗОС, както и на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му, чрез Общински съвет – Русе, пред Административен съд – Русе, по реда на АПК.

**Приложения:** Копия на заявление вх. №ОИ-06-13/02.06.2025 г., АЧОС №11272/01.10.2024 г., скица на имота, виза-предложение, експертна оценка, данъчна оценка, протокол №16/02.06.2025 г. на КОС, декларации, строителни книжа.

**ВНОСИТЕЛ:**

**ПЕНЧО МИЛКОВ**

*Кмет на Община Русе*