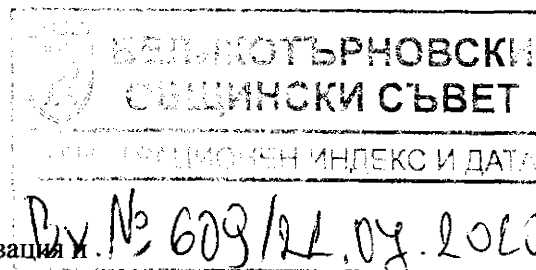


ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВЕЛИКО ТЪРНОВО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на
Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

ОТНОСНО: Приемане на анализ на правното състояние, начална цена и определяне метод на приватизация за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 62517.193.104 по КККР на с.Ресен, заедно с построени в него сгради” – собственост на Община Велико Търново

Уважаеми общински съветници,

С решение на ВТОБС № 607 от 30.03.2017 година е открита процедура за приватизация по отношение на Имот № 000161 по КВС за землище с. Ресен, заедно с построените в него сгради – собственост на Община В. Търново. В изпълнение на решението и след проведена процедура по пряко договаряне, на 26.04.2017 г. е сключен договор с „Дупалов” ООД В. Търново, с който договор се възлага да се извършат анализ на правното състояние и приватизационна оценка на обекта.

В изпълнение на този договор е изготвен само анализ на правното състояние, който е предаден в ОБАП, заедно с писмо от страна на изпълнителя, че е невъзможно да бъдат осъществени необходимите за извършване на възложената оценка оглед и измервания поради неосигуряване на достъп до имота от лицето, имащо фактическа власт върху него.

В правния анализ е направена препоръка за предприемане на действия за установяване от страна на Община Велико Търново на владение върху имотите по реда на чл.65, ал.1 на ЗОС, с оглед създаване на условия и предпоставки за нормално и безпрепятствено осъществяване на всички необходими действия в рамките на откритата приватизационна процедура и спиране на процедурата за приватизация до постановяване на окончателно и не подлежащо на обжалване съдебно решение по съдебния спор относно собствеността на обекта (по висящото гр. д.№ 925/2016 г. на ВТОС).

Във връзка с изводите и заключенията в изготвения правен анализ за имота, НСПСК е приел решение № 5-7 по протокол от 16.05.2017 г., с което се **спира** извършването на действия в изпълнение на Решение на ВТОБС № 607/30.03.2017 г. по откритата със същото процедура за приватизация на недвижимия имот, предмет на това решение.

В заседанието си на 16.04.2019 г., след констатация, че са отпаднали причините и основанията за спиране на действията по изпълнение на решение № 607/30.03.2017 г., НСПСК е приел **решение** № 4-9, с което тези действия се **възобновяват**. По повод на това решение е установен контакт с изпълнителя по цитирания по-горе договор от 26.04.2017 г. с оглед извършване на възложената с него работа.

Междувременно е изготвена и е влязла в сила кадастрална карта за имотите от територията на с. Ресен. Във връзка с изводите и заключенията в изготвения актуализиран анализ на правното състояние на обект Имот № 000161 по КВС на землище с. Ресен, община В. Търново, който по действащата за с. Ресен кадастрална карта представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 62517.193.161, заедно с построените в него сгради, е изискано и е постъпило писмо от „Електроразпределение Север” АД, с което се уведомява Община В. Търново, че разположения в имота трафопост охранява обекта на Община В. Търново и още четири обекта на други стопански клиенти. Във връзка с това са предприети действия за изменение на КККР за територията на с. Ресен с цел обособяване на самостоятелен ПИ за съществуващия в имота трафопост.

След влизане в сила на заповедта за изменение на КККР за имота е съставен нов акт за частна общинска собственост № 7032 от 08.07. 2020 г. и са издадени скици от СГКК за: ПИ с идентификатор 62517.193.104, с изх. № 15-572649-07.07.2020 г. и на сгради: с идентификатор 62517.193.104.1 - изх. № 15-595358-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.2 - изх. № 15-595424-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.3 - изх. № 15-595433-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.4 - изх. № 15-595447-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517. 193.104.5 - изх. № 15-595463-07.07.2020 г. ; с идентификатор 62517.193.104.6 - изх. № 15-595480-07. 07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.7 - изх. № 15-595492-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.1104.8 – изх.№ 15-595510-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.9 – изх.№ 15-572771-02.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.10 – изх.№ 15-595375-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.11– изх.№ 15-595398-07.07.2020 г.; с идентификатор 62517.193.104.12– изх.№ 15-572765-02.07.2020 г.

В изпълнение на Допълнително споразумение № 1 към договора за възлагане на анализи на правното състояние и приватизационни оценки, подписан на 26.04.2017 година е изготвена от „ДУПАЛОВ“ ООД – Велико Търново приватизационна оценка за „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 62517.193.104 по КККР на с. Ресен, заедно с построени в него сгради“. Неразделна част от оценката е анализът на правното състояние, изготвен от правоспособен юрист – адв. Валери Ставрев, в който се посочва, че обектът може да бъде предмет на приватизационна сделка.

В съответствие с разпоредбите на Наредбата за оценките и съществуващите стандарти за бизнес оценяване, оценката е извършена по 2 метода, в т.ч. : на възстановителна стойност– 194 132 лв. и на пазарните аналози – 477 978 лв. Въз основа на направените изчисления и след приемане на коефициенти на тежест за използваните методи в съотношение 0,30:0,70, оценителят е препоръчал пазарна цена в размер на 672 110 лева, в т.ч. стойността на земята в размер на 172 880 лева и в която не е включена стойността на дължимия ДДС.

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителя за определяне на справедлива пазарна цена за имота, НСПСК предлага на Общинския съвет да вземе следното РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл.21,ал.1,т.8 от ЗМСМА и чл.4,ал.4 от ЗПСК, Великотърновски общински съвет:

1.Изменя т.1 на решение № 607/ 30.03.2017 г. (ДВ, бр.33/25.04.2017 г.), в частта, касаеща наименованието на общински нежилищен имот, като вместо текста: „Имот № 000161 по КВС за землище с. Ресен, заедно с построените в него сгради“, да се постави текста:

„ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 62517.193.104 по КККР на с. Ресен, заедно с построените в него сгради“.

II. На основание чл.3, ал.3, т.2, чл.4, ал.4, чл.31, ал.1 и чл.32, ал.3, т.1 от ЗПСК, чл.21, ал.1,т. 8 от ЗМСМА, чл.45,ал. 7 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 607/ 30.03.2017 г. (ДВ, бр.33/25.04.2017 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **672 110 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 62517.193.104 по КККР на с. Ресен, заедно с построени в него сгради“ – собственост на Община Велико Търново. Сделката се облата с ДДС.

2. Определя начин за продажба на посочения в т.1 обект чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 33 600 лева.

3.Търгът да се проведе при следните условия: дата на търга – на 21-вия ден след датата на обнародване на това решение в "Държавен вестник", като в случай че 21-вият ден съвпада с неработен ден търгът ще се проведе в първия следващ работен ден; начало на търга- 14,00 часа; място на търга - стая 419 в сградата на Община Велико Търново .

4.Утвърждава тръжна документация и договор за продажба за обекта. Определя цена за продажба на комплект тръжна документация в размер на 300 лева (с ДДС). Цената на тръжната документация се заплаща по сметка № BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00 на Общинска агенция за приватизация (ОБАП) при „Общинска банка“ АД - клон Велико Търново, ВИС код SOMB BGSF. Тръжната документация се получава след представяне в ОБАП на документ за извършено плащане

- стая 419 в сградата на Община В. Търново, всеки работен ден и до 10,00 ч. на деня, предхождащ датата на търга.

5. За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 201 633 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при „Общинска банка” АД - клон Велико Търново, BIC код SOMB BGSF- до 16,00 ч. на деня , предхождащ датата на търга.

6. Заплащането на договорената цена и сключването на договор за продажба да се извърши в 30-дневен срок от датата на заповедта за определяне на купувач. Дължимата сума, заедно с начисления ДДС и представляваща разлика между договорената цена и внесения депозит, да се заплати в български лева по сметка № BG95 SOMB 9130 3124 7614 00 на ОБАП, при „Общинска банка” АД - клон Велико Търново, BIC код SOMB BGSF. Непарични платежни средства не се приемат.

За обекта се допуска и разсрочено плащане при следните условия: начална вноска – не по-малка от 30 на сто от достигнатата на търга продажна цена (без ДДС), срок за издължаване на остатъка от продажната цена - до 24 месеца, считано от датата на сключване на договора, на равни вноски, всяка от които е дължима през не повече от шест месеца, считано от предходната вноска по разсроченото плащане.

7. Срок за оглед на обекта - всеки работен ден и до 12,00 часа на деня, предхождащ датата на търга, като в случай че този ден съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

8. Документи за участие в търга се подават в ст. 419 в сградата на Община В. Търново - всеки работен ден и до 17,00 ч. на деня, предхождащ датата на търга, като в случай че този ден съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

9. Възлага на ОБАП да организира приватизационната сделка за обекта по установения от закона ред и взетите решения от ВТОБС.

10. При неявяване на купувачи, повторен търг да се проведе 14 дни след датата на търга, при същите условия, като в случай че така определеният ден съвпада с неработен ден, търгът ще се проведе в първия следващ работен ден.

11. В случай на неявяване на купувачи и за обявения повторен търг, да се проведат последващи поредни търгове на 28-ия ден след обявената датата за съответния повторен търг, при условията на настоящото решение, като в случай че така определеният ден съвпада с неработен ден, търгът се провежда в първия следващ работен ден.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК:

(В. Точков)

21.07.2020 г.

АНАЛИЗ

НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 62517.193.104
по КККР на с.Ресен, заедно с построените в него сгради,
собственост на Община Велико Търново

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 607/30.03.2017 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: „Имот № 000161 по КВС за землище с.Ресен, заедно с построените в него сгради“, като обектът е включен в годишния план за приватизация за 2017 г.

С т.3 на решението, на Общинска агенция за приватизация (ОБАП) е възложено да подготви и осъществи приватизационната сделка за имота по установения от закона ред.

Решение № 607/30.03.2017 г. е обнародвано в „Държавен вестник“, бр.33/25.04.2017 г. (стр.35) и е публикувано в националните всекидневници в „Сега“ и в „Монитор“ – в броевете от 10.04.2017 г. съгласно разпоредбата на чл.3, ал.8 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК).

Във връзка с това решение и след проведена процедура по реда на Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация ... (НВИДСПП), между Общинска агенция за приватизация и „Дупалов“ ООД В. Търново е сключен договор, с който на дружеството - изпълнител се възлага извършване на анализ на правното състояние и приватизационна оценка на посочения обект. В изпълнение на този договор правоспособният юрист адв.Валери Ставрев е изготвил през м. V. 2017 г. анализ на правното състояние на обекта, който е предаден в ОБАП, заедно с писмо от страна на изпълнителя, че е невъзможно да бъдат осъществени необходимите за извършване на възложената оценка оглед и измервания поради неосигуряване на достъп до имотите от лицето, имащо фактическа власт върху тях.

В правния анализ е направена препоръка за предприемане на действия за установяване от страна на Община Велико Търново на владение върху имотите по реда на чл.65, ал.1 на Закона за общинската собственост (ЗОС), с оглед създаване на условия и предпоставки за нормално и безпрепятствено осъществяване на всички необходими действия в рамките на откритата приватизационна процедура. В анализа е направена констатация за установено наличие на съдебен спор относно собствеността на обекта (по висиящото гр.д.№ 925/2016 г. по описа на Великотърновски окръжен съд /ВТОС/), във връзка с което е препоръчано спиране на процедурата за приватизация до постановяване на окончателно и не подлежащо на обжалване съдебно решение по съдебния спор относно собствеността на обекта.

Във връзка с изводите и заключенията в изготвения правен анализ за имота, на свое заседание, проведено на 16.05.2017 г. Надзорният съвет по приватизация и следприватизационен контрол (НСПСК) на ОБАП е приел решение № 5-7, с което се спира извършването на действия в изпълнение на Решения на Общински съвет В.Търново № 607/30.03.2017 г. и № 608/30.03.2017 г. по откритата с тях процедура за приватизация на визираните в решенията имоти. В заседанието си на 16.04.2019 г., след констатация, че са отпаднали причините и основанията за спиране на действията по решения № 607/30.03.2017 г. и № 608/30.03.2017 г. НСПСК е приел решение № 4-9, с което тези действия се възобновяват. По повод на това решение и в съответствие с НВИДСПП, НСПСК е констатирал необходимост от изготвяне на актуализиран анализ на правното състояние на обекта, като извършването му е възложено на правоспособен юрист - Валери Петров Ставрев, член на Великотърновската адвокатска колегия (ВТАК), вписан под № 1400000650 в Единния публичен регистър на адвокатите в Република България, който е изготвил първоначалния правен анализ на обекта.

В изготвения през м.ІІ.2020 г. актуализиран правен анализ е направена констатация, че със Заповед № РД-18-703/11.10.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на с.Ресен, в които имотът – предмет на анализа е индивидуализиран като Поземлен имот с идентификатор 62517.193.161 по КККР, с площ 44082 кв.м.; с трайно предназначение на територията: земеделска; с начин на трайно ползване: за производство на строителни материали, конструкции и изделия. Във връзка с това е изготвен акт за частна общинска собственост – АЧОС № 6930/25.11.2019 г., в който са описани и намиращите се в имота общо 11 сгради.

Установено е, че намиращата се в поземлен имот с идентификатор 62517.193.161 сграда с идентификатор 62517.193.161.9 със ЗП от 91 кв.м., която според КККР и издадената от СГКК В.Търново скица е с предназначение: сграда за енергопроизводство и е прието, че намиращата се в сградата "Електрическа уредба" по смисъла на § 1, т.19 от ДР на Закона за енергетиката /ЗЕ/ като съвкупност от машини, съоръжения и апарати, предназначени за пренасяне, преобразуване и разпределение на електрическа енергия, е енергиен обект по смисъла на ЗЕ – трафопост. Във връзка с това и с оглед разпоредбата на § 4, ал.11 от ПЗР на ЗЕ са дадени препоръки за установяване колко и кои потребители се снабдяват с електроенергия чрез трансформаторния пост, разположен в сграда с идентификатор 62517.193.161.9 и в зависимост от постъпилата информация да се прецени дали сграда с идентификатор 62517.193.161.9 не би следвало съгласно да бъде изключена от предмета на приватизационната сделка за поземления имот с идентификатор 62517.193.161 и останалите сгради в него.

През м.юли 2020 г., във връзка с изпълнение на договора за възлагане изготвянето на правен анализ на обекта, от ОБАП Велико Търново е представена информация и документация за изменение на КККР, засягаща имота - предмет на анализа, свързана с обособяването на нов поземлен имот за сградата на трафопоста и със съставянето на нов акт за частна общинска собственост за останалата част, който заедно със сградите в него са индивидуализирани с нови идентификатори.

По този повод се изготвя и настоящият правен анализ. Информацията и правните констатации в анализа се основават на предоставени от Община Велико Търново документи, както и декларация от 10.07.2020 г. по чл.11, т.3 от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки (НАПСПО) за съществуването или не на определени обстоятелства, които са приложени към анализа. Верността на информацията в посочените документи и декларация е удостоверена от съответните длъжностни лица от общинската администрация.

ІІ. Вещноправен режим на обекта:

В първоначалния анализ от 2017 г. е посочено, че за имота-предмет на анализа има съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6286/24.10.2016 г. със следните регистрационни данни: регистър 32, досие 6286, изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.58,ал.5; чл.2,ал.1,т.1 от ЗОС във връзка с чл.30,ал.1 и 2 от ЗСПЗЗ и чл.79,ал.1 от ЗС, както и скица от 26.05.2016 г. на Общинска служба по земеделие (ОСЗ) В.Търново.

За нуждите на настоящия анализ е представен нов акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 7032 / 08.07.2020 г. със следните регистрационни данни: регистър 36, досие 7032. Като правно основание за изготвяне на акта в раздел 2 от същия са посочени чл.56, ал.1 и чл.59, ал.1 от ЗОС. Втората от цитираните разпоредби предвижда, че при влизане в сила на кадастрална карта за имоти - общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост. Точно това се е случило по отношение на Имот № 000161 по КВС на землище с.Ресен, за който е открита приватизационната процедура по решение № 607/30.03.2017 Общински съвет В.Търново. Видно от посочените в раздел 2 на АЧОС № 6930/25.11.2019 и предоставени за нуждите на настоящия анализ скици на Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново, за землището на с.Ресен, в което попада посочения по-горе имот, със Заповед № РД-18-703/11.10.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР). С последваща Заповед № РД-18-4945/12.06.2020 г. е одобрено изменение на КККР, засягащо имота. Това е наложило и

съставянето първоначално на АЧОС № 6930/25.11.2019 г., а впоследствие и настоящия АЧОС № 7032/08.07.2020 г. В него, съгласно чл.59, ал.1 от ЗОС са посочени номерата и датите на предходните актове за собственост – АЧОС № 6930/25.11.2019 г., АЧОС № 6286/24.10.2016 г., както и акт за държавна собственост – АДС № 4718/04.02.1985 г.

При изготвяне на първоначалния правен анализ е установено, че съгласно АДС № 4718/04.02.1985 г. имот, описан като застроено дворно място извън регулация с площ 83000 кв.м. и построените в него два арматурни цеха, вибробетонен цех, склад (навес), хале и битова сграда е бил предоставен за оперативно управление на държавната организация ПСК „Агрострой” с.Ресен, като на 21.12.2016 г. областният управител на област Велико Търново е издал на основание чл.78, ал.1 от ЗДС, вр.чл.108 и чл.112 от ППЗДС и чл.58, ал.5 от ЗОС (в редакцията на цитираните разпоредби към посочената дата) Заповед № ОА04-10865/21.12.2016 г. за отписване от актовете книги за държавна собственост на имота, описан и актуван с АДС № 4718/04.02.1985 г. При направените във връзка с изготвяне на първоначалния анализ допълнителни проучвания е установено, че ПСС (Предприятие за селскостопанско строителство) „Агрострой” гр.В.Търново, подразделение на което е било ПСК „Агрострой” с.Ресен е прекратено като юридическо лице през 1990 г., като активите му са преминали в новосъздадената държавна фирма „Света гора” Велико Търново. Впоследствие е извършено разпределение на държавната и кооперативната собственост в имуществото на ДФ „Света гора”, като държавното е предоставено на „Елит” ООД гр.Свищов, а кооперативното е следвало да бъде разпределено между правоимащите лица - член-кооператори в ТКЗС на селата Ресен, Никюп, Дичин и Водолей, представляващо прекратена организация по смисъла на § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Тъй като такова разпределение не е извършено, съобразно чл.30, ал.1 ЗСПЗЗ това имущество, вкл. обектът – предмет на анализа е предоставено на Община В.Търново, а впоследствие по силата на чл.30, ал.2 от ЗСПЗЗ е станало общинска собственост.

С посочения по-горе акт № 7032/08.07.2020 г. съгласно чл.5, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) Община В.Търново удостоверява правото си на собственост върху имота - предмет на анализа, без самият АЧОС да има правопораждащо действие.

АЧОС № 7032/08.07.2020 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 72, том XI, рег.№ 4774/15.07.2020 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС (раздел 3) обектът-предмет на анализа е описан като застроена територия в землището на с.Ресен, представляваща Поземлен имот с идентификатор 62517.193.104 по КККР на с.Ресен, с площ 42829 кв.м.; с трайно предназначение на територията: земеделска; с начин на трайно ползване: за производство на строителни материали, конструкции и изделия. В същия раздел на акта са описани и намиращите се в поземления имот 12 сгради:

- сграда с идентификатор 62517.193.104.1 със застроена площ 510 кв.м., на един етаж, с предназначение: складова база, склад;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.2 със застроена площ 676 кв.м., на един етаж, с предназначение: складова база, склад;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.3 със застроена площ 576 кв.м., на един етаж, с предназначение: складова база, склад;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.4 със застроена площ 618 кв.м., на един етаж, с предназначение: складова база, склад;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.5 със застроена площ 1139 кв.м., на един етаж, с предназначение: селскостопанска сграда;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.6 със застроена площ 103 кв.м., на един етаж, с предназначение: складова база, склад;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.7 със застроена площ 324 кв.м., на два етажа, с предназначение: селскостопанска сграда;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.8 със застроена площ 51 кв.м., на един етаж, с предназначение: промишлена сграда;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.9 със застроена площ 33 кв.м., на един етаж, с предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда;

- сграда с идентификатор 62517.193.104.10 със застроена площ 94 кв.м., на един етаж, с предназначение: административна, делова сграда;
- сграда с идентификатор 62517.193.104.11 със застроена площ 36 кв.м., на един етаж, с предназначение: промишлена сграда.
- сграда с идентификатор 62517.193.104.12 със застроена площ 13 кв.м., на един етаж, с предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строителството и въвеждането в експлоатация на сградите в имота–предмет на анализа.

В акта за общинска собственост са посочени (раздел 5) границите на имота – общо 20 имота, обозначени със съответните им идентификатори.

Посочените в АЧОС данни за поземления имот имота се съдържат и в издадената за него скица № 15-572649-02.07.2020 г. на СГКК Велико Търново, в която има очертаване на имота и са посочени индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници, трайно предназначение на територията и начин на трайно ползване. На скицата за имота са нанесени и намиращите се в него сгради 12 сгради, за които са издадени и отделни скици, съдържащи основните кадастрални данни за тях.

Данните от скиците за поземления имот и сградите в него съвпадат с тези, посочени в АЧОС.

Според данните от декларацията по чл.11, т.3 от НАПСПО за обекта–предмет на анализа, същият е общинска собственост, който не е включен в капитала на търговско дружество. Според същата декларация няма данни имотът да е обременен с вещни права на трети лица и върху него да има учредени ипотeki и залози. В декларацията е посочено, че имотът представлява отчужден недвижим имот от бивши частни собственици или кооперации.

III. Договори за използване на обекта от трети лица:

Съгласно данните от декларацията за обекта по чл.11, т.3 от НАПСПО, понастоящем същият **не е** предмет на договор за наем или съвместна дейност.

При изготвяне на първоначалния правен анализ през м.В.2017 г., е установено наличие на сключен през 2003 г. договор между кметовете на кметства в селата Ресен, Водолей, Дичин и Никюп от една страна и „СМАЙЛ-АММ“ ООД със седалище гр. София (рег. по ф.д.№ 8637/2001 на СГС, Булстат: 130587152), представлявано от единия от тогавашните управители Анатолий Събев, от друга страна, по който търговското дружество е поело задължение да стопанисва и охранява имота по описанието му в АДС № 4718/04.02.1985 г. – като застроено дворно място извън регулация с площ 83000 кв.м. и 6 сгради в него, заедно с всички машини, съоръжения и материали съгласно инвентаризационен опис. В договора (чл.8) е предвидено, че той има действие до окончателното уреждане по предвидения в закона ред на въпросите, свързани с правото на собственост върху имота, което уреждане е предвидено (чл.11) като основание за прекратяване на договора. След съставяне на АЧОС № 6286/24.10.2016 г., от Община Велико Търново е било изпратено писмо № 5300-19741-1/20.12.2016 г. до Мариана Трайкова, сегашен управител на „СМАЙЛ-АММ“ ООД, с копие до Анатолий Събев, с което на адресата е даден 7-дневен срок от получаване на писмото да предаде имота на Община В.Търново, заедно с построените в него сгради и всички машини, съоръжения и материали в тях.

Към момента на изготвяне на цитирания правен анализ от м.В.2017 г. е констатирано наличие на висящ съдебен спор по гр.дело № 925/2016 г. по описа на В.Търновски окръжен съд (ВТОС), образувано по искова молба на Анатолий Събев от срещу Община В.Търново, с претенция да се приеме за установено, че ищецът е собственик по давностно владение на имот № 000161 по плана на с.Ресен с площ 44,085 дка, застроен с описани в молбата 11 сгради, както и на имот № 000165 по плана на с.Ресен с площ 6,701 дка, застроен с описани в молбата 2 сгради.

Към момента на изготвяне на настоящия анализ на правното състояние на обекта, посоченият по-горе правен спор е приключил с влязло в сила решение № 435 от 10.11.2017 г., постановено по гр.д. № 925/2016г., на ВТОС, потвърдено с решение № 219 от 16.08.2018 г.

по гр.д. № 7/2018 г. на Апелативен съд Велико Търново, което с определение № 140 от 19.03.2019 год. по гр.д. № 4470/2018 на Върховният касационен съд на Република България, второ гражданско отделение, по реда на чл.288 ГПК не е допуснато по касационно обжалване. С цитираните съдебни решения е прието, че ищецът Анатолий Събев не е придобил процесните имоти на основание придобивна давност по смисъла на чл.79 ал.1 от ЗС, поради което предявените от него искове са отхвърлени неоснователни и недоказани. При този изход на въпроса със собствеността на имота, следва да се счита, че договорът за неговото ползване и стопанисване е прекратен.

Със заповед № РД-22-1461/05.09.2019 г. на Кмета на Община Велико Търново, на основание чл.44,ал.2 от ЗМСМА и чл.65,ал.1 от ЗОС е разпоредено от Анатолий Събев да се изземат неправомерно владяните от него сграда № 7 и сграда № 10 в поземлен имот № 000161 по плана на с.Ресен. В изпълнение на тази заповед, на 22.10.2019 г. длъжностните лица от назначената с нея комисия са съставили протокол за изземване на визираните в заповедта сгради. В протокола е описано състоянието на иззетите сгради и помещенията в тях, като е направен опис и на намерените в тях движими вещи, с констатация, че вещите в сграда № 7 са в лошо физическо състояние и негодни за употреба. В протокола е отбелязано, че са сменени заключващите патрони на входните врати на сградите, като на един от входовете на сграда № 7 е поставен катинар. Според протокола, посочените в него действия са приключили със запечатване на сградите по надлежния ред (този надлежен ред не е посочен, но може да се предполага, че е обичайно прилагания – с поставяне на хартиени лепенки с печата на Община В.Търново върху входните врати на сградите).

Съгласно данните от декларацията за обекта по чл.11, т.3 от НАПСПО, в имота не са извършвани трайни подобрения от наемател. В същата декларация е посочено, че обектът се предлага без оборудване.

IV. Имуществени искове и претенции :

Според информацията от декларацията за обекта по чл.11, т.3 от НАПСПО от 10.07.2020 г. , за имота – предмет на настоящия анализ няма данни за заведени и неприключили съдебни и арбитражни дела и спорове. Същият не е предмет на производства по принудително изпълнение.

В предишния правен анализ от м.V.2017 г. фигурира констатация за наличие на правен спор за собственост по висящото към него момент гр.дело № 925/2016 г. по описа на ВТОС. Както бе посочено и в предходния раздел на настоящия анализ, този правен спор е приключил с влязло в сила решение, с което предявеният от лицето Анатолий Събев установителен иск за собственост по чл.79, ал.1 от ЗС е отхвърлен като неоснователен и недоказан.

V. Изводи и препоръки:

Посредством съставения акт за частна общинска собственост № 7032/08.07.2020 г. , Община Велико Търново удостоверява съгласно чл.5, ал.1 от ЗОС правото си на собственост върху имота - предмет на анализа. Същият има характеристиката по чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК – общински нежилищен имот, невключен в имуществото на общински търговски дружества, със стопанско предназначение. Като такъв той по принцип може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

Както бе посочено в обстоятелствената част на настоящия анализ, сред представените във връзка с изготвянето му материали липсва документация във връзка със строителството и въвеждането в експлоатация на сградите в поземлен имот с идентификатор 62517.193.104, като в декларацията по чл.11, т.3 от НАПСПО е споменато, че такава не е намерена. Отсъствието на посочената документация за строителството на сградите не позволява да се направи категоричен извод дали това строителство е извършено при наличие и/или в съответствие със съществуващите по време на осъществяването му изисквания. Липсват и достатъчно убедителни сведения кога точно са построени сградите, но има основания да се предполага, че строителството е осъществено преди м.април 1987 г., в който случай сградите

биха имали статут на търпими строежи и не биха подлежали на премахване и забрана за ползване. Най-добре, разбира се, е това да се удостовери от главния архитект на Община Велико Търново.

При анализа не са констатирани други проблеми в правната сфера на обекта, които да възпрепятстват неговата приватизационна продажба или впоследствие да доведат до нейното разваляне, респ. обявяването ѝ за недействителна, както и такива, които да увредят интересите на Община Велико Търново или пък да засегнат придобитите от купувача по сделката права.

В.Търново 16.07.2020

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 607/30.03.2017 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации в "Държавен вестник" и във вестниците "Сега" и "Монитор";
2. Решение № 4-9 от 16.04.2019 г. на НСПСК на ОБАП при Община Велико Търново;
3. Акт за частна общинска собственост № 7032 /08.07.2020 г.;
4. Акт за държавна собственост № 4718/04.02.1985 г.
5. Скица на поземлен имот № 15-572649-02.07.2020 г. на СГКК Велико Търново и 12 броя скици на сгради в поземлен имот с ид. 62517.193.104, издадени от СГКК Велико Търново;
6. Заповед № РД-22-1461/05.09.2019 г. на Кмета на Община Велико Търново и протокол от 22.10.2019 г. за изземване на недвижими имоти по реда на чл.65, ал.1 от ЗОС;
7. Декларация от 10.07.2020 г. по чл.11, т.3 от НАПСПО от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 62517.193.104
ПО КККР НА С.РЕСЕН, ЗАЕДНО С
ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО 12 БРОЯ СГРАДИ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Разходен метод	647106	30%	194132
Метод на пазарните аналози	682826	70%	477978
Пазарна Стойност			672110

ПРЕПОРЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: **672110лв**
В това число стойност на земята- **172880лв**
/В предложената стойност не е включен ДДС/

Поземлен имот с идентификатор 62517.193.104 по КККР на с.Ресен е с площ 42829кв.м и е с начин на трайно ползване: за производство на строителни материали, конструкции и изделия.

В него са построени следните сгради:

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.1 по КККР на с.Ресен е с предназначение –складова база, склад. Конструкция на сградата – масивна сглобяема стоманобетонова, на един етаж, с височина 4.00м. Застроена площ – 510м².

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.2 по КККР на с.Ресен е с предназначение –складова база, склад. Конструкция на сградата – масивна сглобяема метална, със стени бетонови панели, на един етаж, с Н-4.00м, липсват металните ферми и покривното покритие на голяма част от сградата. Застроена площ– 676м².

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.3 по КККР на с.Ресен е с предназначение –складова база, склад. Конструкция на сградата – масивна сглобяема стоманобетонова, на един етаж с Н-5,00м Застроена площ– 576м².

* Сграда с идентификатор 62517.193.104.4 по КККР на с.Ресен е с предназначение –складова база, склад. Конструкция на сградата – масивна сглобяема стоманобетонова, на един етаж с Н-8,00м Застроена площ– 618м².

* Сграда с идентификатор 62517.193.104.5 по КККР на с.Ресен е с предназначение –селскостопанска сграда. Конструкция на сградата – масивна монолитна на един етаж, с покривни панели. Застроена площ– 1139м².

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.6 по КККР на с.Ресен е с предназначение – складова база, склад. Конструкция на сградата – метална конструкция. Застроена площ– 103м2.

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.7 по КККР на с.Ресен е с предназначение –административна сграда. Конструкция на сградата – масивна монолитна стоманобетонова, състои се от два надземни етажа и сутерен. Застроена площ– 324м2. Застроена площ на сутерен- 324кв.м Застроена площ на втори етаж - 239кв.м Разгъната застроена площ- 563м2.

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.8 по КККР на с.Ресен е с предназначение –промишлена сграда. Конструкция на сградата – масивна монолитна стоманобетонова, на един етаж. На юг пред нея е изграден навес с метална конструкция, със застроена площ -51кв.м и колиен кантар с товароносимост -50т.

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.9 по КККР на с.Ресен е с предназначение –производствена, складова, инфраструктурна сграда. Конструкция на сградата – масивна монолитна стоманобетонова. Застроена площ– 33м2

* Сграда с идентификатор 62517.193.104.10 по КККР на с.Ресен е с предназначение –административна, делова сграда. Конструкция на сградата – масивна монолитна, на един етаж. Застроена площ– 94м2.

*Сграда с идентификатор 62517.193.104.11 по КККР на с.Ресен е с предназначение –промишлена сграда. Конструкция на сградата – масивна монолитна на един етаж. Застроена площ– 36м2.

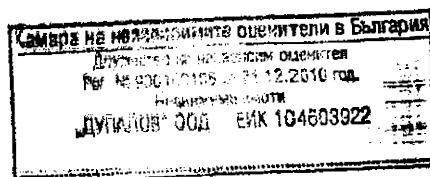
*Сграда с идентификатор 62517.193.104.12 по КККР на с.Ресен е с предназначение – производствена, складова, инфраструктурна сграда. Конструкцията и е метална, на един етаж с Н-3м .Застроена площ 13кв.м

Сградите са построени в периода 1960-1985г. Към момента се ползват част от сградите – основно сграда с идент. 62517.193.104.1, 62517.193.104.3 и 62517.193.104.4 като складове, сграда 62517.193.161.8 и колиен кантар Сграда 62517.193.104.10 не се ползва, но в нея са направени нови довършителни работи и са запазени. Останалите сгради и съоръжения не се ползват и се нуждаят от основен ремонт.

Изградени са асфалтови и бетонови пътища, площадки и настилки с обща площ 5830кв.м

15.07.2020г.
гр.В.Търново

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:





Служба по вписванията гр. Велико Търново
 Вх. рег. № 4824 / 15-07-2020
 Акт № 72 том XI дело № 120
 Партидни книга: том

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
 ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:



Вписване по ЗС/ПВ
 Служба по вписванията



КМЕТ НА ОБЩИНА:
 д-р инж. ДАНИЕЛ ПАНС
 (име, фамилия)

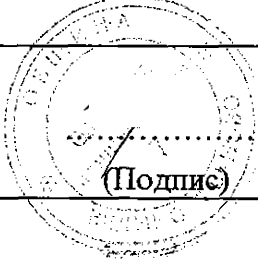
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

 (име, фамилия)

АКТ № 7032
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 36
 Досие 7032

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.07.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ: чл.56, ал.1; чл. 59, ал.2 от ЗОС Скица на поземлен имот №15-572649-02.07.2020 г., Продължава в графа Забележки
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроена територия в землището на с. Ресен, представляваща Поземлен имот с идентификатор 62517.193.104 /шест две пет едно седем точка едно девет три точка едно нула четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри с. Ресен, с площ 42829 кв.м /четиридесет и две хиляди осемстотин двадесет и девет квадратни метра/, Трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: За производството на строителни материали, конструкции и изделия, заедно с построените в имота: Сграда с идентификатор 62517.193.104.1: застроена площ 510 /петстотин и десет/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Складова база, склад; Продължава в графа Забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Ресен, ПИ с идентификатор 62517.193.104 Със Заповед № РД-18-703/11.10.2019 г. на Изпълнителния Продължава в графа Забележки
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатори: 62517.193.107, 62517.193.164, 62517.1.466, 62517.193.9, 62517.193.166, 62517.193.159, 62517.57.136, 62517.57.138, 62517.800.212, 62517.57.114, Продължава в графа Забележки
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	283 931,50 лв. /двеста осемдесет и три хиляди деветстотин тридесет и един лева и петдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №6930/25.11.2019 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Велико Търново - чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	 Снежана Димитрова - Гл. експерт в отдел УС
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към графа 2.Правно Основание Скици на сгради №15-595358-07.07.2020 г., №15-595424-07.07.2020 г., №15-595433-07.07.2020 г., №15-595447-07.07.2020 г., №15-595463-07.07.2020 г., №15-595480-07.07.2020 г., №15-595492-07.07.2020 г., №15-595510-07.07.2020 г., №15-572771-02.07.2020 г., №15-595373-07.07.2020 г., №15-595398-07.07.2020 г., №15-572765-02.07.2020 г. и Удостоверение № 25-154065-07.07.2020 г. на СГКК - гр. Велико Търново, Удостоверение №5401002982/08.07.2020 г. на Община Велико Търново за данъчна оценка на имота. Към графа 3.Вид и описание на имота Сграда с идентификатор 62517.193.104.2: застроена площ 676 /шестстотин седемдесет и шест/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Складова база, склад; Сграда с идентификатор 62517.193.104.3: застроена площ 576 /петстотин седемдесет и шест/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Складова база, склад; Сграда с идентификатор 62517.193.104.4: застроена площ 618 /шестстотин и осемнадесет/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Складова база, склад; Сграда с идентификатор 62517.193.104.5: застроена площ 1139 /хиляда сто тридесет и девет/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор 62517.193.104.6: застроена площ 103 /сто и три/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Складова база, склад; Сграда с идентификатор 62517.193.104.7: застроена площ 324 /триста двадесет и четири/ кв.м., на 2 /два/ етажа, с предназначение: Селскостопанска сграда; Сграда с идентификатор 62517.193.104.8: застроена площ 51 /петдесет и един/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Промислена сграда; Сграда с идентификатор 62517.193.104.9: застроена площ 33 /тридесет и три/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; Сграда с идентификатор 62517.193.104.10: застроена площ 94 /деветдесет и четири/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Административна, делова сграда; Сграда с идентификатор 62517.193.104.11: застроена площ 36 /тридесет и шест/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Промислена сграда; Сграда с идентификатор 62517.193.104.12: застроена площ 13 /тринадесет/ кв.м., на 1 /един/ етаж, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда.	

Към графа 4. Местонахождение на имота

Директор на АГКК са одобрени КК и КР на с. Ресен.

Последно изменение на КК и КР на с. Ресен, засягащо поземления имот е със Заповед №18-4945-12.06.2020 г. на Началника на СГКК-Велико Търново

Към графа 5. Граница на имота

62517.800.211, 62517.57.110, 62517.800.210, 62517.57.109, 62517.57.66, 62517.57.65,
62517.800.209, 62517.193.103, 62517.57.14, 62517.57.144