

РЕШЕНИЕ

№ 2181

гр. София, 02.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 30.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Гальов

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **1991** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК и чл.41, ал.4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС.

Образувано е по две оспорвания, но с влязло в сила протоколно определение от 28.11.2023г. жалбата, подадена от „Бетон М“ЕООД е оставена без разглеждане, на основание чл.159, т.8, предл.1-во от АПК, поради оттегляне на оспорването и производството по тази жалба е прекратено.

Предмет на производството понастоящем е само подадената втора жалба от „Радстрой Надежда“ ЕООД-гр.С. срещу Заповед № СОА23-РД92-47 от 08.02.2023г. на Кмета на Столична община, с която е утвърдено класирането на участниците в публично оповестен конкурс № 5-СО-2022 за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот- частна общинска собственост в [населено място], район „В.“, [улица], с идентификатор 68134.306.223 с площ от 505 кв.м., за който е отреден УПИ Ш-3, жилищно строителство в кв.274, м. „Зона Б-19“, за изграждане на жилищна сграда с максимална височина на корниза 26 метра и разгърнатата застроена площ около 1767.50 кв.м. /надземно/ и застроена площ на сутерена около 505 кв.м, съгласно действащият ПУП и ОУП на Столична община, срещу начално обезщетение /мин. процент/ от 26.80 % от бъдещата сграда, равняващи се на 609.03 кв.м., от които общо разгърнатата надземна застроена площ не по-малко от 473.69 кв.м. от 1767.50 кв.м. и не по-малко от 135.34 кв.м. от 505 кв.м. от подземната

площ. Излагат се съображения за незаконосъобразност на заповедта, основаващи се на характеристиките на сградата, която е описана в офертата на класираният на първо място кандидат, като се сочи, че същата надвишава устройствените показатели на терена, съгласно съществуващата виза за проектиране на която се позовава. Конкретно се изтъква, че офертата на класираният на първо място кандидат „Кристал“ ООД надвишава с 561.9 кв.м. разрешените от ПУП и РУП параметри. Наред с това, допуснатият проект на бъдещата сграда на „Кристал“ ООД е в грубо нарушение с изискванията на чл.36, ал.3 от ЗУТ и ЗУЗСО, като се изразява становище, че при евентуално изграждане на бъдещата сграда според офертата на „Кристал“ ООД ще бъдат нарушени разположението и очертаванията на сградата, съгласно приложения РУП, максималните височини на сградата, изразени в абсолютни коти, както броя на етажите и наклона на покрива, съответно архитектурната връзка между сградите, с оглед правилното архитектурно-пространствено оформяне. Иска се отмяна на заповедта изцяло, като ответникът бъде задължен да не утвърждава в настоящият вид протокола от класирането.

В съдебно заседание жалбоподателят, редовно призован, се представлява от адв. М., който поддържа жалбата. Пледира за отмяна на оспорената заповед. Претендират се разноските по делото.

Ответната страна – Кмет на Столична община, редовно призован, се представлява от юрисконсулт Р.. Представя заверено копие на административната преписка свързана с издадената заповед. В писмени бележки от упълномощен юрисконсулт се излагат съображения за неоснователност на жалбата и се твърди, че оспорената заповед е материално и процесуално законосъобразна. Иска се присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави се възражение за прекомерност на претендираното от насрещната страна адвокатско възнаграждение. В съдебно заседание не изпраща представител.

Заинтересована страна „ДЖИ ДИ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, редовно уведомен, не изпраща представител.

Заинтересована страна „КРИСТАЛ“ ООД, редовно уведомен, не изпраща представител.

Заинтересована страна „КОРБИКО“ ООД, редовно уведомен, се представлява от адв. Р.. Изразява становище за основателност на оспорването и се иска отмяна на оспорената заповед.

Административен съд София – град, Второ отделение, 53 състав, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и становищата на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

ФАКТИ:

С Решение № 138 от 10.03.2022г. на Столичен общински съвет е дадено съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху недвижим имот- частна общинска собственост, находящ се в [населено място] район „В.“, съгласно АОС № 1415 от 13.10.2016г., с идентификатор 68134.306.223 с площ от 505 кв.м., за който със Заповед № РД-50-720 от 25.07.1995г. на Главния архитект на С. е отреден УПИ III-3, жилищно строителство в кв.274, м. „Зона Б-19“, за изграждане на седеметажна жилищна сграда с максимална височина на корниза 26 метра и разгърнатата застроена площ около 1767.50 кв.м. /надземно/ и застроена площ на сутерена около 505 кв.м, съгласно действащият ПУП и ОУП на СО.

Със същото решение на СОС е възложено на Кмета на СО да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху недвижими имот- частна общинска собственост, описан по-горе, срещу начално обезщетение /мин. процент/ от 26.80 % от бъдещата сграда, равняващи се на 609.03 кв.м., от които общо разгърнатата надземна застроена площ не по-малко от 473.69 кв.м. от 1767.50 кв.м. и не по-малко от 135.34 кв.м. от 505 кв.м. от подземната площ, доказани с одобрен проект от бъдещата сграда, което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на не по-малко от 809 616.00 лева, без ДДС или 413 950.00 евро и не по-ниско от данъчната оценка.

От страна на столичния общински съвет са указани и условията, а именно заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение със самостоятелни обекти, предназначени за жилищни нужди в новопостроената и напълно завършена жилищна сграда, с обща застроена площ съобразно процента на обезщетение, но не по-малко от $26.80\% = 609.03$ кв.м. от бъдещата сграда, от които 473.69 кв.м.-надземна площ и 135.34 кв.м – подземна площ.

Общинският съвет е указал срокът за завършване на обекта по т.1 да не е повече от три години от влизане в сила на разрешението за строеж, като е указано и на Кмета на СО да издаде заповед и да сключи договор със спечелилия конкурса участник за учредяване правото на строеж, след издаване на виза за проектиране и одобряване на инвестиционен проект от главния архитект на Столична община

Въз основа на влязлото в сила решение на Столичния общински съвет цитирано по-горе е Кметът на СО издава Заповед СОА22-РД98-54 от 14.10.2022г. /л.15, том 1/, с което е наредено да се открие процедура за провеждане на публично оповестен конкурс при упоменатите в решението на СОС условия.

Обявата за провеждане на публичния конкурс е разгласена по надлежния ред, указан в заповедта, за което по преписката са приложени съответните доказателства /л.42-47, т.1/.

Назначена е комисия за провеждане на конкурс № 5-СО-2022г. със съответна заповед на кмета на СО от 24.11.2022г.

В конкурсната документация са описани предмета на процедурата и условията за участие, срока за представяне на офертите, като е оповестена и методиката за изчисляване на точките.

Резултатите от проведения конкурс са обективирани в съставения нарочен протокол от помощния орган /конкурсната комисия/ л.321 и сл., т.2/. Видно от неговото съдържание, изготвянето на протокола е започнало на 24.11.2022г., с оглед подадените оферти до изтичане на крайния срок- 17.00 часа на 23.11.2022г. Обсъдени са всички подадени оферти- общо 5, сред които офертата на жалбоподателя „Радстрой Надежда“ЕООД /оферта № 1/; подадена от „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“АД-оферта № 2; изготвена от „Бетон-М“ЕООД /оферта № 3/; представената от „Кристал“ООД /оферта № 4/ и постъпилата от „Корбико“ООД- оферта № 5.

Всички членове на конкурсната комисия са изготвили надлежни декларации за липса на обстоятелствата по чл.35, ал.6 от наредбата и за неразпространение на търговска и служебна информация.

Посочено е, че са отворени пликовете на участниците в конкурса по реда на постъпване на офертите.

Установено е, че всички участници са представили необходимите документи за участие в конкурса, респективно отрицателни констатации по редовността на

документите към офертите не са налице.

Направено е обсъждане на всички пет оферти, като е констатирано, че представените проектни решения на „Радстрой Н.“ ЕООД, „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД и „Кристал“ООД изясняват в необходимия обхват идеята за реализация на сградата, поради което комисията допуска посочените трима участници за оценяване. За разлика от тези три оферти, подадените от „Корбико“ООД и „Бетон-М“ЕООД не са допуснати по последващо оценяване и класиране, по изложените в протокола съображения.

Видно от съставения протокол, на 20.01.2023г., на база на посочените в документацията критерии за оценка и предвид направените констатации от конкурсната комисия офертата на „Радстрой Надежда“ ЕООД е оценена с общ резултата от 93, 26 точки, офертата на „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД е получила 80, 51 точки, а офертата на „Кристал“ООД- 100 точки.

Въз основа на направеното класиране, „Кристал“ООД е поставено на първо място, съответно жалбоподателят е класиран на второ място, а „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД е поставено на трето място, според получения резултат описан по-горе.

В диспозитивната част на протокола са обективирани решенията на помощният орган, като освен процедираното класиране в посочения ред, според резултата е предложено и отстраняване на другите двама участници, недопуснати до оценяване.

Всички участници са надлежно уведомени за съставения протокол, с връчване от негов препис, удостоверено по преписката /л.326 от т.2/.

Въз основа на направените предложения от помощния орган, със Заповед № СОА23-РД92-47 от 08.02.2023г. на Кмета на Столична община е утвърдено класирането на участниците в публично оповестен конкурс № 5-СО-2022, а фирмите „Корбико“ООД и „Бетон-М“ЕООД са отстранени от участие.

По отношение на недопуснатите до оценяване, а впоследствие и отстранени със заповедта участници, само дружеството „Бетон-М“ЕООД е подало жалба, представена по настоящото дело, но същата е оставена без разглеждане и производството по делото в тази част е прекратено с влязло в сила протоколно определение от 28.11.2023г.

В хода на съдебното производство е допусната и приета съдебно-техническа експертиа, извършена от вещото лице- арх.И. Я., с пълна проектанска правоспособност. Заключение на вещото лице е депозирано в срока по чл.199 от ГПК, преди съдебното заседание, когато експертът е изслушан- на 28.11.2023г.

От страна на жалбоподателя „Радстрой Надежда“ ЕООД са поставени въпроси към вещото лице, както следва: 1. Дали ще бъдат надвишени устройствените показатели на терена, съгласно съществуващата виза за проектиране, като бъдат взети предвид данните от офертата-предложение на „Кристал“ООД. 2.Смятате ли, че съгласно представеният проект бъдещата сграда от „Кристал“ООД /класирано на първо място/ е в нарушение на изискванията, а при евентуално изграждане на бъдеща сграда съгласно тази оферта ще бъдат ли нарушени разположението и очертанията на сградата, съгласно приложения РУП, максималните височини на сградата, изразена в абсолютни коти, както броя на етажите и наклона на покрива и архитектурната връзка между сградите, с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне.

Вещото лице сочи, че офертното предложение на участника „Кристал“ООД съдържа процент обезщетение и технически показатели, съгласно Образец № 9 като

процент обезщетение с равностойни жилищни обекти в новопостроената и въведена в експлоатация сграда със съответните паркоместа и гаражи и е в размер на 30.93% от общата разгърната застроена площ на същата, а именно 698.82 кв.м, в това число 550.37 от надземната разгърната застроена площ и 148.45 от подземната разгърната застроена площ. При изграждане на сгради с такива параметри, които са посочени в офертата на „Кристал“ООД няма да бъдат надвишени устройствените параметри на терена, съгласно издадената виза за проектиране. В конкретният случай, проектните предложения на класирания на първо място участник, както и останалите, са изготвени при ясно зададени параметри установени с виза въз основа на работен устройствен план, без да са допуснати с РУП намалени разстояния. Видно от посоченото от вещото лице в писменото заключение, и кота корниз и кота било са съобразени в проекта, което онагледява графично с изготвена сравнителна схема по отношение проектите на жалбоподателя „Радстрой Надежда“ЕООД и на класирания на първо място проект на „Кристал“ООД /л.428 от т.2/ и в тази връзка вещото лице не констатира нарушения на изискванията по отношение проекта за бъдещата сграда, представен от „Кристал“ООД. В това число, при изграждане на бъдещата сграда няма да бъдат нарушени разположението и очертанията на сградата съгласно приложения РУП, максималните височини на сградата изразена в абсолютни коти, както броя на етажите и наклона на покрива и архитектурната връзка между сградите, с оглед правилното архитектурно-пространствено оформление.

По отношение на проекта представен от заинтересованата страна „Корбико“ЕООД вещото лице е направило констатации, че това идейно предложение не изяснява точните площи на обектите, които предлага за обезщетение, а представената от тази фирма документация не дава достатъчно информация за начина на определяне на сумарните площи, записани в офертата. Успоредно с това, вещото лице сочи, че представеният от „Корбико“ ЕООД проект не доказва, че предложеният процент обезщетение и съответната надземна РЗП, посочени Образец № 9 ще бъдат достигнати. Наред с това, в документите от този участник и з.с. по делото няма информация за отделните паркоместа, предложени за обезщетение на СО, като представените в декларация са във вид на списък, без конкретизация на площи. Същевременно, отразено е, че „кулообразните елементи“ не отговарят на нормативната уредба и по-специално на Наредба № 7 от 22.12.2003г. и макар заявената площ от 25 кв.м. триизмерният модел изготвен от СТЕ заключава, че „кулите“ са със сумарна площ равна и по-голяма от 40 кв.м. Освен това са направени отрицателни констатации, т.е. за несъответствие на проекта на „Корбико“ЕООД по посочените коти, в което пространството пред асансьорните шахти не отговаря на нормативните изисквания, а предложената асансьорна шахта също не отговаря на изискванията, като проектният ѝ размер не съответства на типизираните размери, определени в приложенията на съответната наредба.

Принципно, констатациите на вещото лице във връзка с въпросите на „Бетон-М“ ЕООД също потвърждават изтъкнатото от конкурсната комисия обосноваващо отстраняването на този участник, защото неговата оферта не отговаря на изискванията поставени от конкурсната документация. В детайли обаче неговите доводи не следва да се обсъждат, тъй като е оттеглено оспорването от страна на това дружество и е прекратено производството по отношение на неговата жалба.

При така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата на „Радстрой Надежда“ ЕООД е процесуално ДОПУСТИМА, като подадена в законоустановения 14-дневен срок от надлежно легитимиран субект- участник в конкурсната процедура, срещу административен акт, подлежащ на съдебно обжалване, който акт е неблагоприятен за оспорващото дружество и обуславя правен интерес от обжалването. Налице са всички кумулативно изискуеми предпоставки за разглеждане на оспорването и при отсъствието на отрицателни такива, жалбата на посоченото дружество следва да бъде разгледана по същество.

По направените оплаквания на страните, в контекста на правомощията си по чл.168 от АПК, във връзка с чл.146 от АПК, съдът съобрази следното:

Предмет на съдебен контрол в настоящото производство е Заповед № СОА23-РД92-47/ 08.02.2023г. на Кмета на Столична община, с която е утвърдено класирането на участниците в публично оповестен конкурс № 5-СО-2022 за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху процесния недвижим имот- частна общинска собственост, описан подробно в предходната част на изложението. Актът е постановен от компетентен административен орган – Кметът на Столична община, като е спазена изискуемата от нормативната уредба писмена форма- заповед. Последната съдържа всички изискуеми реквизити и е валиден административен акт, издаден след приключване на сложния фактически състав, чието начало е поставено с решение на Столичния общински съвет и с което е указано извършването на процесната конкурсна процедура.

В контекста на правомощията си по чл.168 от АПК, във връзка с чл.146 от АПК, по отношение спазване на административнопроизводствените правила, съблюдаване нормите на материалния закон и неговите цели, съдът съобрази следното:

Процесната заповед, издадена от ответният административен орган в условието на **обвързана компетентност**, съгласно указанията в Решение № 138 от 10.03.2022г. на Столичен общински съвет и именно в изпълнение на тези указания.

Съгласно чл.37, ал.1 от Закона за общинската собственост *„Право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план“*. Съгласно ал.7 от същата разпоредба *„Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор“*.

Конкурсът за учредяване правото на строеж върху процесният имот- частна общинска собственост е проведен в съответствие с изискванията на чл.1, т.6 и чл.4, ал.4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси но Столичен общински съвет. Издаден е и дължимият акт по чл.30 от Кмета на общината за обявяване на конкурсната процедура, както вече бе посочено и с изискуемото съдържание. С нарочна заповед е определен състава на комисията, който да проведе търга.

Изцяло в съответствие с изискването на чл.44, ал. 1 от наредбата е издадена и процесната заповед, с която освен утвърждаване на протокола от работата на помощния орган и посочване на спечелилия кандидат са описани и отстранените участници.

Спазена е процедурата указана в чл.40 от наредбата, според която офертите се разглеждат и оценят по реда на постъпването им, което се установява от официалният удостоверителен документ /протокола/, а според нормата на чл.41, ал.1 от наредбата

комисията е класирала и оценила кандидатите съгласно критериите и методиката за оценка, оповестени публично при обявяване на конкурса.

Изцяло неоснователни са доводите на класираният на второ място жалбоподател по отношение съответствието на офертното предложение на спечелилия конкурса кандидат, което според жалбоподателя надвишава устройствените показатели на терена и с което бъдещата сграда би нарушила груба разпоредбите на чл.36, ал.3 от ЗУТ и ЗУЗСО, като несъответстващи на приложения РУП, в каквато насока вещото лице е дало обосновани отговори, с които тези аргументи на жалбоподателя са оборени. Заключение на вещото в тези аспекти бе коментирано по-горе в решението и не следва да се повтаря. Колкото до отстранените участници, с оглед приетото и неоспорено заключение на вещото лице, констатациите на конкурсната комисия предполагаща отстраняването на двете посочени фирми са в унисон и с експертното становище на арх.Я.. Последното се кредитира с доверие от съда, като професионално и компетентно изготвено и поради липса на отрицателни предпоставки за това.

Предвид гореизложеното, при издаване на процесната заповед са спазени всички административно-производствени правила, като са предприети изискуемите действия в тяхната нормативно определена последователност и не са допуснати нарушения при обявяване на конкурсната процедура, нито в хода на административното производство, което е състезателно по своята същност. Спазени са всички процесуални права на участниците в хода на конкурсната процедура, като им е надлежно предявен и изготвеният протокол обективиращ констатациите на назначената комисия. Последната, в качеството на помощен орган и в изискуемият кворум и мнозинство се е произнесла в рамките на своята компетентност, като е предложила на Кмета на СО класирането на тримата кандидати допуснати до оценяване, респективно отстраняване на други двама участници по посочени в протокола причини и подробно изложените в протокола обстоятелства.

При завършване на сложния фактически състав и изцяло в съответствие с указанията на СОС е издадена и процесната заповед на кмета на СО, която съответства на всички приложими норми на материалния закон и на неговите цели, както вече бе изтъкнато.

Обобщено, жалбата срещу административния акт е НЕОСНОВАТЕЛНА и следва да се отхвърли. Другата жалба, подадена от „Бетон-М“ ЕООД, е оставена без разглеждане и производството по това оспорване е прекратено, с влязло в сила протоколно определение от 28.11.2023г., поради което доводите на този участник не следва да се обсъждат отделно.

При този изход на спора, в полза на ответната страна и въз основа на чл.143, ал.3 от АПК следва да се присъди дължимото юрисконсултско възнаграждение, поискано своевременно в открито заседание от упълномощения юрисконсулт, което съдът определя в минималния размер- 100 лева, на основание чл.24 от НЗПП.

Мотивиран от изложеното, на основание чл.172, ал.2, вр. с ал.1 от АПК, Административен съд- София-град, второ отделение, 53 състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата от „Радстрой Надежда“ ЕООД-гр.С. срещу Заповед № СОА23-РД92-47 от 08.02.2023г. на Кмета на Столична община, с която е утвърдено класирането на участниците в публично оповестен конкурс № 5-СО-2022 за

учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху описания в заповедта недвижим имот- частна общинска собственост, като НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА „Радстрой Надежда“ ЕООД-гр.С., с ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община, сумата от 100 лв. /сто лева/, юрисконсултско възнаграждение за представителство пред АССГ.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва от страните с касационна жалба пред ВАС на РБ, в 14-дневен срок от съобщаването.

СЪДИЯ: