

РЕШЕНИЕ

№ 11615

гр. София, 11.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 24.04.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **11552** 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.

Образувано е по жалба вх.№ СОА23-ГД26-17218/22.11.23г на „КСП РЕНТ“ ЕООД-София с представляващ С.В. против Заповед № СОА23-РД92-449/07.11.23г на Кмета на СО.

В жалбата се сочи, че Заповедта е неправилна и проц. и мат.незаконосъобразна, противоречаща на целта на закона, постановена в противоречие с обективните факти и немотивирана. Моли се за отмяната ѝ, претендират се разноски, моли се на ответника да не се присъждат разноски или да му се присъдят в мин.размер. Сочи се, че дружеството неправилно е класирано на второ място, тъй като офертата на класираният на първо място не е изготвена според изискванията за конкурса и не е следвало да бъде допуснат до участие.Според офертата на спечелилия, 28.33% от общото РЗИ на сградата ще бъде предоставено на СО, но според проектните разработки това не е така.В представения проект на спечелилия- не са спазени действащите ПУП и РУП за достъп/проход/ към вътрешния двор; разполагането на детската градина противоречи на чл.26 от Наредба № РД-02-20-3/15г относно отстоянието от уличната регулация, като незаконосъобразно се оползотворяват 105кв.м. площ към уличната регулация; нарушен е чл.57 ал.5 от същата Наредба. Комисията не е извършила необходимите проверки на проекта, вкл. чрез контакт с други органи, като е следвало да констатира тези нарушения на проекта и да отстрани от участие спечелилия.Нарушен е принципа на равнопоставеност и недопускане на

дискриминация. В съд. заседание жалбоподателят не се представлява.

Ответникът Кмет на СО се представлява от юрк.Р., който оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, претендира юрк.възнаграждение. Сочил се в писмена защита, че одобрената конкурсна документация не съдържа изискване с офертите да се представят проекти - идейният проект на спечелилия участник следва да се представи чак след влизане в сила на обж. Заповед. Комисията е изпълнила законовите си задължения, като няма задължение да се консултира с други органи относно предвижданията на проекти. Документите и на двамата кандидати са отговаряли на изискванията и правилно и двамата са допуснати до участие. В офертите единствено е посочен процент и площ, която ще се предостави на СО, но това не е проект.

Заинтересованата страна „Стар хоум груп“ АД-София с представляващ Т.Т., се представлява в съд. заседание от адв. Г., която оспорва жалбата, моли за отхвърлянето ѝ, претендира разноски. Сочил се в писмена защита, че документите на спечелилия участник са отговаряли на изискванията и правилно и двамата участника са допуснати до класиране. В одобрената конкурсна документация няма изискване да се представят проекти към офертите, както е и посочено по какви критерии става оценяването на кандидатите. Комисията не разглежда проекти - за съответствието им със ЗУТ, а само взема предвид предложените с офертата процент и площ в полза на СО. Идеен проект може да се изработи само на база издадена Виза за проектиране, а такава още не е издадена. Твърденията на жалбоподателя за несъответствие на проект на спечелилия изисквания относно строежите са неверни, недоказани и напълно неотнормирани.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, от лице с активна проц.легитимация, пред надлежния съд, срещу инд.адм. акт по см. на чл. 21 от АПК, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи следното от фактическа страна:

Въз основа на Доклад от 28.02.23г, с Решение № 192/09.03.23г СОС дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс с определени параметри, като възлага на Кмета на СО да направи това. Въз основа на Доклад от 06.06.23г, СОС е приел последващо Решение № 477/15.06.23г, с което коригира размерът на обезщетението в полза на СО/като процент и като площ/.

Със Заповед № СОА23-РД98-44/20.07.23г на Кмета на СО е открита процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху имот-частна общ.собственост / ПИ № 68134.409.23 с площ 812кв.м по КККР10г, УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв.116, м.Подуяне-Център по действащ ПУП-ИПРЗ и РУП съгл. Заповед № РО50-401/21.05.20г на Гл.Архитект на СО, с адрес- [населено място], [улица], съгл. АОС № 1081/12г и АОС № 1378/22г/, за построяване на жилищна сграда / М/Г+5, М/Г+6, М/Г+7/арх.елемент// със ЗП около 455кв.м. и РЗП около 3240кв.м. и сутерен с подземен паркинг със ЗП около 650кв.м, съгл. параметрите на действащия ПУП, с начално обезщетение, определено от СОС - не по-малко от 27.5% от общата РЗП и надземна част на сградата /равняващо се на

надземна РЗП за СО- 891кв.м. и подземна ЗП в сутерен с подземен паркинг за СО- 178.75кв.м./ и пазарна оценка на правото на строеж не по-малко от 1 358 476лв без ДДС/определени на база експертна оценка на сертифициран експерт-оценител/. Заплащането на правото на строеж, съгл. достигнатия при конкурса процент на обезщетение, ще се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на СО на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда, както следва: филиал на детско заведение/градина или ясла/, със самостоятелен вход откъм северната фасада, на партерен етаж с прилежащи помещения в сутерена, за две групи, съобразно норм.изисквания и одобрен инвест.проект; жилища със съответни паркоместа. Спечелилият конкурса/суперфициарът/ следва: да изгради детски площадки в незастроената част от имота по южната фасада на сградата, да премахне съществуващ трафопост и да го замени с шахтов в подземния етаж на сградата, да измести необходимите мрежи и съоръжения за тази цел; да построи за своя сметка и да завърши по БДС сградата в 24месечен срок от влизане в сила на РС; на база изходни данни, предоставени му от района- в 7мо месечен срок от предоставяне на данните да изготви и съгласува за своя сметка идеен и технически проект.Конкурсът е насрочен за 30.08.23г, утвърдена е конкурсната документация, разпоредено е обявяване на процедурата. Обявяването е направено на 24.07.23г в един нац.ежедневник, на сайта на СО, на таблото на СО и на таблото на район „Оборище“. Заповедта не е обжалвана и е влязла в законна сила.

С Решение № 726/16.09.22г на СОС е дадено съгласие за намалени отстояния при условията на чл.26 ал.6 от Наредба № РД-02-20-3/15г при проектиране и изграждане на детската градина.

Със Заповед № СОА23-РД92-351/30.08.23г на Кмета на СО е назначена Комисия за провеждане на конкурса.

В указания срок/29.08.23г/, са постъпили 2бр. Заявления за участие- от жалбоподателя и от заинт.страна. Офертното предложение на жалбоподателя е за 29% от общата РЗП на сградата, която сграда да е с РЗП- 3590кв.м. /1041кв.м. от надземната част на сградата и 233.57кв.м. от подземната част, общо 1274.67кв.м. за СО /. Офертното предложение на заинт.страна е за 28.33% от общата РЗП на сградата, която сграда да е с РЗП- 4651.07кв.м. /974.57кв.м. от надземната част на сградата и 342.91кв.м. от подземната част, общо 1317.48кв.м. за СО/, като за обезщетение се предлагат конкретни обекти в надземната и подземната част/по таблица/.

Комисията е провела открито заседание на 30.08.23г, приела двете оферти за отговарящи на изискванията и допуснала до участие и двамата кандидати.След оценка по утвърдените критерии/утвърдени с влязлата в сила Заповед от 20.07.23г за откриване на процедурата/, Комисията дава на заинт.страна - 100 точки, а на жалбоподателя - 97.08 точки, класира заинт.страна на първо място и предлага на Кмета на СО да издаде Заповед. И на двамата участници Комисията е присъдила максималните 10 точки по показателя Т2/технически показатели/, като разликата между двамата идва от показателя Т1- на заинт.страна са дадени максималните 90 точки/защото е предложил повече квадратни метри като обезщетение за СО/, докато

жалбоподателят е получил по този показател 87.08 точки.

С обж. Заповед № СОА23-РД92-449/07.11.23г на Кмета на СО е утвърдено класирането и за спечелил конкурса е обявена заинт.страна, като след представяне на съгласуван идеен проект от спечелилия / изработен и съгласуван от него в 7мо месечен срок от предоставяне от района на изходните данни/ и след изготвяне от сертифициран оценител на пазарна оценка, ще се издаден Заповед за учредяване право на строеж в полза на спечелилия и ще се сключи Договор с него.

Заповедта е връчена на жалбоподателя на 08.11.23г, като жалбата му до Съда е от 22.11.23г.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му по чл.41 ал.2 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС и Заповед за заместване № СОА23-РД15-4354/06.11.23г на Кмета на СО.

Заповедта е в писмена форма и съдържа зад.реквизити по чл. 59 ал.2 от АПК, вкл. фактически и правни основания.

Заповедта е издадена при липсата на допуснати съществени проц.нарушения, като са изяснени фактите и обстоятелствата от значение за случая/чл.35 от АПК/.Проведена е разписаната процедура в глава Трета на НУРПТК на СО, като е издадена от компетентен орган - заповед за откриване на процедурата/след Решение на СОС/, одобрена е от него тръжната документация, назначена е комисия, насрочена е дата на откритото й заседание, публикувани са обявленията за конкурса, на проведеното заседание на комисия първо е проверена редовността на документите на участниците и чак след това офертите са класирани, респ. обявен е от комисията спечелилия конкурса/предложен е на ответника-за издаване на обж.Заповед/.

Съдът намира Заповедта и за мат.законосъобразна по следните съображения:

1/ Спазени са нормите на чл. 34 ал.4 и чл.37 ал.1,2 и 7 от ЗОБС, чл. 56 от Наредбата за общ.собственост на СОС и чл.1 т.6, чл.4 ал.4 и 6 и цялата глава Трета на НУРПТК на СОС.

2/ Нито нормативно, нито в Заповедта за откриване на процедурата/влязла в сила/- не се поставя изискването при подаване на офертата, част от зад.документи да е проект на бъдещата сграда. Нещо повече, Съдът подробно акцентира по-горе, че едва след като обж. Заповед влезе в сила, на спечелилия конкурса ще се предоставят изходните данни от района и той в 7-месечен срок ще следва да изработи и одобри за своя сметка идеен и технически проект. Въз основа на него и на оценка на пазарната цена/от сертифициран оценител/, ще се издаде Заповед за учредяване на право на строеж и въз основа на нея ще се сключи Договор със спечелилия. Със Заповедта за откриване на процедурата са одобрени конкурсните книжа и критериите за оценка на офертите/в съответствие с решението на СОС/, като в т.7.9 е предвидено само представяне на Прил.№ 9 /офертно предложение, съдържащо техн.показатели/.Видно от образаца на

Прил.№ 9/одобрено като част от конкурсните книжа/- в т.І се посочват предлаганите % и кв.метри площ- обезщетение за СО, като не се изисква представяне на проекти.

3/ Въпреки, че въпросът за предвижданията на проекта изобщо не подлежат на разглеждане на този етап от процедурата, Съдът ще акцентира/по възраженията от жалбата/, че с Решение № 726/16.09.22г на СОС е дадено съгласие за намалени отстояния при условията на чл.26 ал.6 от Наредба № РД-02-20-3/15г при проектиране и изграждане на детската градина.

4/ Комисията за провеждане на конкурса не е орган с компетентност по ЗУТ, тя не извършва проверка за законосъобразност на проекти по ЗУТ/не е и нужно представянето на проект на тази фаза на процедурата/.Комисията е извършила оценяването и класирането съобразно норм.изисквания, одобрената конкурсна документация и Заповед за откриване на процедурата, като изчисляването на точките по коефициентите Т1 и Т2 е правилно и законосъобразно. И двамата кандидати правилно са допуснати до участие, тъй като предложенията им отговарят на изискванията по Заповедта за откриване на процедурата и одобрените конкурсни книжа. Неоснователно е възражението, че спечелилият конкурса не е следвало да бъде допускан до участие- и неговите документи са изрядни и няма причина да бъде отстранен от участие.

Заповедта е законосъобразна, като жалбата е неоснователна по всички доводи.

При този изход на спора, на ответника на осн. чл. 143 от АПК се дължат разноски – юрк.възнаграждение в мин.размер по чл.24 от НЗПП вр. чл. 37 от ЗПП /100лв/. На заинт.страна също се дължат разноски/актът е благоприятен за нея/. Представен е от нея Списък с разноски и доказателства за договорен и платен адв.хонора в размер на 9000лв- неоспорен от жалбоподателя.

Водим от горното и на осн. чл. 172 ал.2 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ ОСПОРВАНЕТО по жалба вх.№ СОА23-ТД26-17218/22.11.23г на „КСП РЕНТ“ ЕООД-София с представляващ С.В. против Заповед № СОА23-РД92-449/07.11.23г на Кмета на СО.

ОСЪЖДА „КСП РЕНТ“ ЕООД-София с представляващ С.В. да заплати на Столична община сумата от 100лв разноски по делото.

ОСЪЖДА „КСП РЕНТ“ ЕООД-София с представляващ С.В. да заплати на „Стар хоум груп“ АД-София с представляващ Т.Т. сумата от 9000лв разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС в 14-дневен срок от съобщението.

Съдия: