Отговор

През 2007 г. купих адвокатска кантора на петия етаж на ул. „Алабин“ в гр. София, която записах на името на дъщеря ми Ралица Манолова, тъй като вече не живеех със съпруга ми и предстоеше развод. Имотът представлява 100/346 идеални части от офис. Имотът платих със заем от „Интернешънъл Асет Банк“ АД в размер на 100 000 евро. В хода на отпускане на кредита стана ясно, че банката не приема като обезпечения имоти, които са в идеални части. Поради тази причина се наложи да потърся друг вариант за обезпечение на кредита. Двата имота, които към онзи момент притежавах, бяха в съпружеска имуществена общност и не можех да ги ползвам поради гореописаните обстоятелства. Затова се обърнах към адвокат Милена Миленкова, с която работехме заедно от 1998 г и продължихме да работим до 2009 г., когато тя стана нотариус.

Притежаваният от нея имот в град София – апартамент от 98 кв. м в кв. „Хладилника“, ул. „Русалийски проход“ 1, беше приет като обезпечение от банката и ипотекиран в нейна полза. Година по-рано въпросният имот беше придобит от адвокат Миленкова с намерение да ни послужи като обща адвокатска кантора. След това обаче плановете ни се промениха и аз пристъпих към закупуването на моя самостоятелна кантора – имота на ул. „Алабин“. Адвокат Миленкова също промени професионалната си насоченост (кандидатства за нотариус) и затова решихме да закупя същия имот от нея, за да имам жилище в София, в което да живеем с дъщеря ми след развода. Изплащах кредита от 100 000 евро в продължение на 10 години, което е отразено в декларациите ми пред Сметната палата. Източник на доходи беше възнаграждението ми като народен представител (2007-2015), приходи от адвокатска дейност (2007-2015), декларирани надлежно пред НАП и Сметната палата, заплата като омбудсман от 2015 до 2018 г., и получавани наеми от кантората, декларирани от дъщеря ми Ралица Манолова.

През 2012 г. закупих същия апартамент /в кв. „Хладилника“/ за 110 000 лв., което беше пазарната цена през 2012 г. за имот в такова състояние в сграда, която не е ново строителство, в кв. „Хладилника“ (а не ново строителство в кв. „Лозенец“). Пазарните цени на имотите през 2012 г. бяха най-ниските поради финансовата криза, за разлика от цените през 2007 г. и 2018 г. И до момента този апартамент е единственото ми жилище, в което живея.

Източник на средствата за покупка на апартамента беше продажба на дворно място от 3 дка с къща в строеж на два етажа в село Жиленци за 120 000 лв. Същият имот, заедно с апартамент в гр. Кюстендил, е с оценка малко над 100 000 лева в бракоразводното ми дело. Цената на иска при развод по взаимно съгласие с подялба на имуществото се определя съгласно чл. 69 от ГПК, т.е. по данъчната оценка на имота. Съответно данъчната оценка на двата имота /апартамента в гр. Кюстендил и къщата в село Жиленци/ е била в посочените параметри. В община Кюстендил (за разлика от Столична община) данъчните оценки винаги са били многократно по-ниски от пазарните цени на имотите. Това обяснява разликата между цената, посочена в съдебното решение за развод, и цената на продажба на същия, т.е. имотът е продаден по пазарна цена от 120 000 лв. Покупката на имоти влиза в обичайната търговска и инвестиционна дейност на фирмите. Никога не съм била в позиция, за да влияя върху определянето на изпълнителите на обществени поръчки в град Кюстендил, нито в който и да е друг град.

По отношение на въпроса Ви за разликата в цената, на която са придобити идеалните части от кантората на ул. „Алабин“, уточнявам, че тя се дължи на различното състояние и разположение на ползваните помещения, съгласно разпределение на ползването между мен (чрез дъщеря ми Ралица Манолова) и фирма „Нупсън“ ООД.

При покупката на имотите е направено разпределение на ползването на помещенията в имота с Протокол от 17.12.2007 г. за разпределение на ползването на стаи/кабинети. Съгласно този протокол фирма „Нупсън“ ООД ползва помещения 4, 5 и 6, средно всяко около 26 кв. м площ, които са с по-доброто изложение – към ул. „Алабин“ и хотел „Рила“ и са в добро състояние след ремонт. Ралица Манолова ползва стаи 8, 9, 10, 11 и 12, всяка една с площ между 11 и 13 кв. м, с разположение към вътрешния двор и в изключително лошо състояние, подлежащи на ремонт. Освен това фирма „Нупсън“ ООД закупи имота с инвестиционно намерение, което и реализира. Важно е да се уточни, че помещенията, цитирани в протокола, са в стара сграда, без самостоятелни санитарни помещения, което обяснява и по-ниската им пазарна цена.

Уточнявам, че останалите имоти на етажа са продадени през следващите 3 години на цени под 1000 евро на квадрат. При интерес от Ваша страна съм готова, при спазване на GDPR и Закона за защита на личните данни, да Ви предоставя нотариалните актове за тези сделки.

Във връзка с публикации в сайта „ПИК“ по същата тема, през август 2019 г., възложих на фирмата посредник по сделката да изготви чрез лицензирани оценители пазарна оценка на имотите към датата на тяхното придобиване, от която е видно, че цените, посочени в нотариалните актове, са пазарните към този момент.

В заключение искам да посоча, че имущественото ми състояние при заемане на публична позиция (като народен представител) през 2005 г. включва два имота – къща в с. Жиленци и апартамент от 120 кв.м. в гр. Кюстендил. 14 години по-късно, в които съм била на публична позиция и съм работила като адвокат, имотното ми състояние включва също два имота – апартамента в кв. „Хладилника“ от 98 кв.м, където живея и в момента, и кантората на ул. „Алабин“, която продължава да е на името на дъщеря ми. В периода от 2007 г. до 2018 г. съм изплатила кредит в размер на 100 000 евро.

От всичко гореописано става ясно, че сделките са законосъобразни и внушения за симулативни сделки са неприемливи и не отговарят на истината.

Приветствам инициативата на сайта „Бивол“ да задава въпроси за имотното състояние на кандидатите за кметове на столицата, като разчитам на обективност при публикуването на отговорите.

Прилагам

1. Скица за разпределение на ползването;
2. Пазарна оценка на недвижим имот;