

ДО Комисията за борба с корупцията и конфликт на интереси и парламентарна етика към 41 Обикновено Народно събрание

СИГНАЛ

от граждани и граждански организации от Община Варна

ОТНОСНО: Данни за нарушения на закона, корупция и конфликт на интереси при:

I. Разпоредителната сделка за продажба на "Холдинг Варна" АД на 122 дка от крайбрежната ивица и Морската градина на Варна, одобрена със заповед № РИ-09-8500-18 /08.06.2009 г. и извършена с договор № 3910/15.06.2009 г. от Областния управител на област Варна.

II. Изготвянето на проекта за нов ОУП на Община Варна от „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД, 100% собственост на „Холдинг Варна“ АД, част от групировката ТИМ.

III. Промяната в проекта за ОУП на предназначението на територията на бившия Варненски стадион „Юрий Гагарин“ от „зона за спорт“ на „смесена многофункционална зона“.

**Уважаеми господин Председател на Комисията,
Уважаеми Народни представители – членове на Комисията,**

Представяме Ви копие от подписка с 22000 подписа на граждани и гости на град Варна в подкрепа на исканията за:

- *ревизиране на сделката със 122 дка от крайбрежната ивица и Морската градина на Варна и незабавно уволнение на отговорните лица, ако се установят нарушения на закона по тази сделка, както и по всички процедурирани градоустройствени проекти;*

- *за в бъдеще да се организират открити конкурси и публични обсъждания с цел информиране и участие на обществеността в процеса на вземането на решения по предстоящите мероприятия, касаещи парковете, околната среда и устройството на важни за града места.*

С подкрепата на тези десетки хиляди подписи, **молим и настояваме** да използвате авторитета и правомощията си, за да бъде извършена обстойна проверка за законосъобразност и наличие на конфликт на интереси на тази вече станала известна на обществеността не само и у нас, но и в чужбина сделка с продажбата на най-атрактивната част на Варненското крайбрежие, извършена по време на избори, без търг и на безценица, за да бъде осъществен проектът „Алея Първа“, рекламиран от инвеститора "Холдинг Варна" АД като "Лас Вегас на Балканите".

Също така **молим и настояваме** да бъде извършена проверка за наличие на корупция и конфликт на интереси, с оглед пресичане и предотвратяване на злоупотреби в особено голям размер при изготвянето на проекта за ОУП на Община Варна от „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД, еднолична собственост на инвеститора „Холдинг Варна“ АД, част от групировката ТИМ, тъй като едни и същи физически лица от тази групировка са собственици или участват в управителните органи на множество дружества. Някои от тях се явяват едновременно представители и на инвеститора, и на проектанта на ОУП или пък са свързани с длъжностни лица в администрацията.

Например, за да бъде извършена продажбата на 122 дка от крайбрежието и Морската градина на Варна, статутът на земята е бил променен предварително от изключителна държавна в частна държавна собственост с любезното съдействие на централната власт, а избраният от Община Варна проектант на ОУП „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД услужливо е променил предназначението на територията от ОБ - "градска брегова зона" на Оо - "обществено обслужване" в приетия през ноември 2008 г. ПП на ОУП и на "обществено обслужване" - Оз в представения на обществено обсъждане проект за нов ОУП.

По аналогичен начин земята на стария Варненски стадион „Юрий Гагарин“ и голяма част от прилежащите територии са деактивирани от държавна в частна общинска собственост, за да бъдат апортирани от Общински съвет - Варна в "Спортен комплекс Варна" АД в съдружие с „Химимпорт“ АД, притежаващ 21,27% от капитала на споменатия по-горе инвеститор на „Алея Първа“ „Холдинг Варна“ АД, притежаващ 100% от дяловете на проектанта на ОУП на Варна „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД, променил предназначението на територията от „зона за спорт“ на „смесена многофункционална зона“, за да могат там да се строят хотели, молове и т.н., а при отсъствие на мажоритарен дял в "Спортен комплекс Варна" АД Община Варна не може да гарантира използването на терена непременно за стадион.

I. Разпоредителната сделка за продажба на "Холдинг Варна" АД на 122 дка от крайбрежната ивица и Морската градина на Варна, одобрена със заповед № РИ-09-8500-18 /08.06.2009 г. и извършена с договор № 3910/15.06.2009 г. от Областния управител на област Варна.

Нашите първоначални възражения срещу продажбата на тези 122 дка държавна земя в предизборен период бяха предимно заради съмненията ни относно законосъобразността на сделката, както и от естетично и екологично естество. Също така бяхме против превръщането на уникалните природни дадености, свързани неразривно с може би най-хубавия обществен парк в страната ни - Морската градина на Варна, в "Лас Вегас на Балканите", както "Холдинг Варна" АД рекламираше своя проект „Алея Първа“. Т.е. в копие на безобразното застрояване, което може да се види на голяма част от Черноморското ни крайбрежие. Наред с това, като граждани и данъкоплатци, бяхме шокирани от очевидната неизгодност на сделката, с която терени с уникално местоположение до самия бряг, се "продават" на цени, десетки пъти по-ниски от реалните.

След нашия обществен протест чрез организирането на подписка и събирането на десетки хиляди подписи за ревизия на сделката за закононарушения и против нейната непрозрачност, станаха известни редица факти и обстоятелства, които подсилиха съмнението ни, че се касае за обмислена в детайли корупционна схема, чието реализиране не би било възможно без престъпно съдействие на длъжностни лица от най-висок ранг, при това в условията на очевиден конфликт на интереси при определяне на очертаванията и предназначението на тази наречена от някои „ничия земя“ на брега на морето.

Допълнително основание за изразеното по-горе съмнение ни даде обстоятелството, че противно на изричната разпоредба на чл.5 от ЗУЧК и в нарушение на разпоредбите на чл.13 ал.4, чл.31 ал.4 и чл.37 от ЗДОИ, ни беше отказано от областния управител на Област Варна Данчо Симеонов и от изпълнителният директор на Българска агенция за инвестиции (БАИ) предоставянето на информация за най-важните документи по сделката.

Въпреки това, налице са безспорни данни, че тази продажба без търг е станала възможна, тъй като още преди сключването ѝ длъжностни лица с функция на държавни органи са нарушили или не са изпълнили служебните си задължения, като по този начин са извършили подготовка и финализиране на сделката в противоречие със закона.

Корупционната схема е реализирана, след като непосредствено преди сделката теренът, предмет на продажбата, специално е бил преактуван от изключителна държавна в частна държавна собственост, за да бъде използван издаденият от БАИ на "Холдинг Варна" АД сертификат за инвестиция „първи клас“ № А-63 /14.08.2007 г. Този сертификат е бил издаден след изменението на ЗНИ в ДВ бр.42 от 29.05.2007 г., но преди това изменение да влезе в сила на 30.08.2007 г., което категорично го изключва от субектите, които могат да получат и ползват такъв сертификат за закупуване на земя без търг и конкурс по реда на чл.18 ал.3 от ЗНИ (отм. ДВ бр.42 /29.05.2007 г., в сила от 30.08.2007 г.) във вр. с §35 ал.3 от ПЗР към ЗИД на ЗНИ (ДВ бр.42 /29.05.2007 г., в сила от 30.08.2007 г.), **каквото основание е записано в договора** за покупко-продажба. Това е така, защото §35 ал.3 във вр. с ал.1 от ПЗР към ЗИД на ЗНИ (ДВ бр.42 /29.05.2007 г., в сила от 30.08.2007 г.) предвижда инвестиционните планове, получили сертификат за първи клас инвестиция по реда до влизането в сила на ЗИД на ЗНИ на 30.08.2007 г., да се насърчават до осъществяването на инвестицията за срок не по-дълъг от три години, смятано от датата на издаване на сертификат (в случая 14.08.2007 г.), съгласно **действащото** законодателство в областта на държавните помощи за предоставяне на индивидуална помощ **за изграждане на елементи на техническа инфраструктура** със средства от републиканския бюджет, а в случая изобщо не става въпрос за инвестиция за изграждане на техническа инфраструктура.

Неправилно е и позоваването в договора за покупко-продажба **само** на §3 ал.3 във вр. с ал.1 от ПЗР на новия ППЗНИ (приет с ПМС 221 /13.09.2007 г., обн. ДВ бр.76 /21.09.2007 г.), съгласно който инвестиционните проекти, получили сертификат за първи клас инвестиция по реда на отменения ППЗНИ (отм. ДВ бр.76 /21.09.2007 г.) се насърчават до осъществяването на инвестицията, но за срок не по-дълъг от 3 години, считано от датата на издаване на сертификат, с прехвърляне право на собственост или с учредяване на ограничено вещно право по досегашния ред при спазване на **действащото законодателство** в областта на държавните помощи, защото в случая помощта от републиканския бюджет се иска за закупуване на държавна земя без търг и конкурс за осъществяване на проект „Алея Първа“, а **не за изграждане на техническата инфраструктура** на този засега все още имагинерен проект. И в §35 ал.3 от ПЗР към ЗИД на ЗНИ (ДВ бр.42 /29.05.2007 г., в сила от 30.08.2007 г.), и в §3 ал.2 от ПЗР на новия ППЗНИ (обн. ДВ бр.76 /21.09.2007 г.) е записано, че инвестиционните **планове (проекти)** със сертификат за първи клас инвестиция се насърчават с финансово подпомагане със средства от републиканския бюджет по досегашния ред, **само** когато **искането** е за финансово подпомагане за изграждане на елементи на **техническата инфраструктура**. В същата ал.2 от §3 на ППЗНИ са определени задължителните условия за финансово подпомагане на инвестиционни проекти със сертификат за първи клас за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по досегашния ред, а именно:

Искането да е подадено в срок до 3 месеца от влизането в сила на ЗИД на ЗНИ (*ДВ бр.42 /29.05.2007 г., в сила от 30.08.2007 г.*), да са изпълнени изискванията на Регламент (ЕО) № 1628/2006 на Европейската комисия (ЕК) за прилагане на чл.87 и 88 от Договора по отношение на националната регионална инвестиционна помощ и условията по глава седма, и да е получено одобрение от Европейската комисия за съвместимостта на планираната държавна помощ по реда на Закона за държавните помощи в случаите по глава седма. **Досега нямаме данни тези задължителни условия да са изпълнени.**

Интересно е, че голяма част от описаните обстоятелства ни станаха известни от получените по реда на ЗДОИ заповед № РИ-09-8500-18 /08.06.2009 г. на Областен управител - Варна, договор за покупко-продажба от 15.06.2009 г. и писмо изх.№ КР-16.32/15.09.2009 г. на БАИ, с което ни се отказва достъп до инвестиционния план и другите документи, отнасящи се до издаването на сертификат за инвестиция „първи клас“ на „Холдинг - Варна“ АД. Ние можем само да се досещаме, че графикът за инвестиране съгласно този план изобщо не е спазен.

1. Първата стъпка към реализирането на корупционната схема "Алея първа" е издаването на сертификат за инвестиция първи клас на "Холдинг Варна" АД.

В писмо изх. № КР-16-32 /15.09.2009 г. на БАИ, с което ни се отказва достъп до най-важната информация във връзка със сделката, се прави опит да се снесе отговорността от Агенцията с довода, че тя издавала само сертификат, а деактуването, продажбата и т.н., били от прерогативите на други държавни органи. Освен това се твърди, че БАИ "издава сертификат, касаещ инвестиционни намерения в идейна фаза".

Тази позиция противоречи на нормативната уредба. Според ЗНИ (*ДВ бр.74 /24.08.2004 г., действащ преди изм. му в ДВ бр.42 /29.05.2007 г., в сила от 30.08.2007 г.*) и глава втора от ППЗНИ (*обн. ДВ бр.74 /24.08.2004 г., отм. ДВ бр.76 /21.09.2007 г.*), действащи към датата на издаване на сертификата 14.08.2007 г., такъв се издава не за някакъв **идеен** проект, а въз основа на инвестиционен план, който съдържа редица задължителни реквизити, вкл. "определяне мястото, където ще бъде построено предприятието" (чл.9 т.8 от ППЗНИ) и "насърчителните мерки, които инвеститорът желае да ползва по реда на ЗНИ (чл.4 ал.2 т.6 от ППЗНИ), а в самия сертификат задължително следва да бъдат посочени "правата на инвеститора по закон" (чл.7 ал.1 т.4 от ППЗНИ), т.е. конкретната насърчителна мярка.

Преди издаването на сертификата № А-63 /14.08.2007 г., с писмо вх.№ КР-10-123 от 09.08.2007 г. "Холдинг Варна" АД е поискал определяне на насърчителна мярка: покупка на терените, върху които иска да осъществи инвестицията. Не ни е известно дали има решение по това искане.

Мястото, върху което ще бъде осъществена инвестицията, към този момент е изключителна държавна собственост съгласно приложените копия от АДС № 603, 604 и 606 от 2000 г. С оглед на това, насърчителната мярка нито е допустима, нито е възможно издаването на самия сертификат. Такава насърчителна мярка би била нищожна, тъй като се отнася до имоти, които са изключителна държавна собственост, и като такива съгласно чл.6 ал.3 във вр. с чл.2 ал.1 и чл.7 ал.1 от ЗДС не могат да се обявяват за имоти - частна държавна собственост, нито да бъдат обект на разпореждане и продажба, при това без търг и на преференциална цена.

Самото издаване на сертификат е в грубо противоречие със законовите изисквания и също е нищожен правен акт, защото липсва годен обект, върху който може да се осъществи инвестицията. За да бъде налице такъв обект, терените задължително е трябвало да бъдат частна държавна собственост, за да може инвеститорът да претендира, че може да го получи като насърчителна мярка по ЗНИ.

Определянето на правото по закон на насърчителната мярка е задължителен реквизит за издаването на сертификат на инвеститора, съгласно чл.7 ал.1 т.4 от ППЗНИ (в редакцията му към 14.08.2007 г.) и не може да се иска в един по-късен момент, както е процедирано в случая. На 02.04.2009 г., т.е. след деактуването на терените с АДС № 7349, 7350, 7351, 7352 и 7353 от 19.03.2009 г. " с второ писмо до БАИ вх.№ КР-10-99 от 02.04.2009 г. Холдинг - Варна" АД иска закупуване на терените като насърчителна мярка. Незабавно с писмо изх. № КР-0618 /06.04.2009 г. БАИ уведомява областния управител, че дружеството може да закупи терените. Това е груба и нескопосана от правно гледище машинация, тъй като противоречи на императивни изисквания на закона. Всички предпоставки за издаване на сертификата и за определяне на конкретната насърчителна мярка, трябва да бъдат налице към момента на неговото издаване.

Въпрос на разследване е да се установи кой си е позволил да не изпълни служебните си задължения, които императивно го задължават да откаже издаването на сертификат (чл.6 от ППЗНИ), тъй като липсва годен обект за осъществяването му и за определяне на насърчителна мярка.

Още един момент следва да бъде обект на внимание. Сертификатът се издава на 14.08.2007 г. т.е. броени дни преди изтичане на *vocatio legis* (времето от публикуването до влизането в сила) за ЗИДЗНИ, (ДВ бр.42 /29.05.2007 г.), с което се предвижда издаването на сертификат за инвестиция само в определени браншове, географски райони и категории инвеститори, но те нямат нищо общо с инвестицията, класифицирана от БАИ. На агенцията е бил известен този факт и той също е следвало да бъде обект на преценка, особено като се има предвид, че липсват срокове по закон, в които да бъде издаден сертификат. Независимо от това, ограниченията, които налага ЗИД на ЗНИ в периода след 30.08.2007 г. са били вече действащо право.

Държавният орган, издал сертификата и класифицирал инвестиционния план на „Холдинг Варна“ АД като инвестиция клас „А“, не е взел под внимание действието на регламент (ЕО) 1628 /2006 г. (след това заменен от Регламент (ЕО) 800 /2008 г.) независимо от това, че този регламент е бил вече задължителен за България като държава член на ЕС от 01.01.2007 г. На 29.05.2007 г. българският парламент е приел нужните промени в ЗНИ, но макар да е определил те да са в сила от 30.08.2007 г., това не отменя действието на регламент (ЕО) 1628 /2006 г. Това означава, че БАИ не само не е бил длъжен спешно и изпреварващо да издава сертификат преди влизането в сила на изменението на ЗНИ, но е следвало да откаже сертифициране на такъв крупен проект, противоречащ и на буквата, и на духа на европейска директива, която е неразделна част от вътрешното ни право след присъединяването на България към Договора за ЕС от 01.01.2007 г.

2. Втората стъпка за реализирането на корупционната схема “Алея първа” е актуването на терените като частна държавна собственост.

2.1. С АДС № 1073 /14.05.1998 г. е актуван като публична държавна собственост имот “крайбрежна ивица находящ се между горния ръб на ската и крайбрежния път (дамба) с площ 140000 кв.м”. С АДС № 7349, 7350, 7351,7352 и 7353, всички от 19.03.2009 г., част от тази крайбрежна ивица, разделена на пет поземлени имота с обща площ 122047 кв.м., е преактувана като частна държавна собственост. Една част от парцелираната и продадена територия е била в зоната на Приморския парк (Морската градина) от самото му създаване, друга е била градски плаж преди изграждането на буните и дамбата, трета част е била отвоювана от морето чрез насипи от инертни материали върху тетраподи и новообразували се плажни ивици в резултат от влиянието на буните, изградени в периода между 1973 и 1983 г. Ако не цялата, то голяма част от площта на тези парцели е била изключителна държавна собственост, а съгласно чл.6 ал.3 от ЗДС обектите - изключителна държавна собственост, не могат да се обявяват за имоти - частна държавна собственост, както е сторено в случая.

Посоченото в тези актове правно основание е “чл.68 от ЗДС, писмо № 90-04-75 /26.01.2009г. на МРРБ”. Актовете са утвърдени от заместник-областния управител А. Тодоров, а не от самия областен управител, както изрично гласи текстът на чл.70 ал.1 от ЗДС.

Посочването на писмото на МРРБ като правно основание за съставяне на АДС не е съобразено със закона. Съгласно чл.6 от ЗДС “Имоти и вещи - публична държавна собственост, които са престанали да имат това качество, се обявяват за имоти и вещи- частна държавна собственост, с решение на Министерския съвет”.

В посочените АДС от 19.03.2009 г. следва да бъде отразен правопораждащият юридически факт - решението на МС, а не някакво писмо на МРРБ. Ако няма решение на МС, актуването на имотите като частна държавна собственост е без правно основание. Тъй като данни за относим акт на МС липсват или се укриват, меродавно е отразеното в АДС. **В случай, че решение на МС липсва, то заповедта за преактуване на територията от публична в частна държавна собственост е нищожна поради липса на компетентност, а договорът за продажба е нищожен на основание чл.26 ал.1, евентуално на основание ал.2 от ЗЗД поради невъзможен предмет.**

2.2. Възможно е да има решение на МС и непосочването му в АДС да е резултат на правна некомпетентност. В такъв случай се поставя въпросът по какви причини тези имоти са престанали да имат качеството на публична държавна собственост точно през 2009 г., непосредствено преди продажбата им. Ако те нямат това качество, този факт трябваше да бъде съобразен още при първоначалното съставяне на АДС № 1073 от 14.05.1998 г. Следователно, към посочената дата те са имали всички белези на имоти, представляващи публична държавна собственост. Евентуалното решение на МС, с което се обявяват за имоти частна държавна собственост, трябва да бъде предшествано от промени от правно и фактическо естество, за да бъде обоснован изводът, че е налице нова фактическа или правна реалност - престанали са да имат качеството на имоти публична държавна собственост. Това би бил проблем на мотивировка на решението на МС, **ако има такова.** МС не може произволно и без да се мотивира, да обявява имоти за частна държавна собственост, ако те са актувани като публична държавна собственост. Така е уреден този въпрос и в чл.5 ал.2 от ППЗДС, където изрично се предвижда решението на МС да се взема по предложение на Министъра на РРБ въз основа на мотивиран доклад и становище на областния управител.

2.3. Дори и формално изискванията за валидност на актуването на парцелите като публична държавна собственост да са спазени (решение на МС въз основа на мотивиран доклад и становище на областния управител), едно подобно решение не е обосновано с оглед фактическото и правно естество на терените и е в очевидно противоречие със закона. По своята характеристика те са изключителна държавна собственост, която не може да бъде обявена за частна държавна собственост.

С АДС № 1073 /14.05.1998 г. терените между горния ръб на ската и крайбрежния път (дамба) са актувани като публична държавна собственост на основание чл.2 ал.2 т.4 от ЗДС, вместо на основание чл.2 ал.2 т.1 от ЗДС, тъй като по своята правна характеристика те са част от морския плаж.

Приемането на дамбата за граница между плажа, който е изключителна държавна собственост и останалата част от крайбрежната ивица, обявена само за публична държавна собственост, няма фактическо и правно основание.

Според авторитетното тълкуване на МРРБ, съдържащо се в приложеното към настоящето изложение писмо изх. № 11-00-457 /17.09.2005 г., дамбата е "надлъжна буна" - "хидротехническо съоръжение във вида на вал, което предпазва бреговете от заливане или разрушаване", което представлява изключителна държавна собственост. С бетонирането и асфалтирането ѝ е "допуснато превръщането ѝ в транспортна алея, без да се отчете обстоятелството, че дамбата не е проектирана като пътна връзка". Този крайбрежен път беше прокаран върху самия плаж, на границата му с бреговата ивица. Зад дамбата останаха площи от плажа, които бяха застроени незаконно не с "леки преместваеми обекти", а със солидни постройки, които унищожиха пясъчните площи под тях и около тях.

Все пак, останки от тези пясъчна плажна ивица все още могат да бъдат забелязани и зад дамбата, въпреки почти плътното застрояване на терените прилежащи към нея. Те свидетелстват, че посочването на дамбата като граница, до която достига плажът, е изкуствено, неправилно и несъобразено с характеристиката на терена.

Чл.6 ал.2 от ЗУЧК дефинира морския плаж не само като пясъчна площ, но и като такава, покрита с "чакъл и други седиментни или скални образувания в резултат на естествени или изкуствено предизвикани процеси на взаимодействие на морето със сушата". Елементи от тази законова характеристика на "морски плаж" могат да се установят и сега зад дамбата: чакъл, седиментни и други скални образувания. Унищожаването на част от него чрез застрояване не променя характеристиката му като такъв, най-малкото за това, че е осъществено чрез противозаконни действия.

Категоричният извод е, че цялото пространство от бреговата ивица до ската (обривистия бряг) е морски плаж по смисъла на чл.6, ал.2 от ЗУЧК и е изключителна държавна собственост, която съгласно чл. 18 ал.1 от Конституцията и чл.6, ал.3 от ЗУЧК не може да бъде обект на разпоредителни сделки. Актуването ѝ с АДС № 1073 /14.05.1998 г. само като публична държавна собственост е неправилно, макар че правните последици са тъждествени с предходния извод: съгласно чл.6 ал.4 от ЗУЧК тази публична държавна собственост не може да бъде обявена за частна такава.

2.4. Горният извод се потвърждава и от Акт № 603 и Акт № 604 от 17.05.2000 г. съставени от МРРБ и одобрени от Министъра на РРБ, както изисква чл.69 от ЗДС, с които се актуват като **ИЗКЛЮЧИТЕЛНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ "Морски плаж "БУНИТЕ"** и "Морски плаж "ОФИЦЕРСКИ", при граници: юг - брегова ивица на Черно море и север - Морска градина - Варна. Т.е. те включват цялата площ на парцелите, продадени на "Холдинг Варна" АД. Общата квадратура по двата акта надвишава тази, продадена на "Холдинг Варна" АД - 171 106 кв.м + 56 166 кв.м и включва "чиста активна пясъчна площ", обектите на инфраструктурата, площта на обривистия бряг (ската) и други обекти на изключителна държавна собственост, а посочените северна и южна граница безспорно определят продадените парцели в зоната на изключителната държавна собственост.

Цитираните документи не са в списъка на документите, описани в заповедта на областния управител и договора за покупко-продажба. Те не ни бяха предоставени и по ЗДОИ, макар да не са нито класифицирана информация, нито търговска тайна. Тези документи още по-категорично потвърждават характеристиката на продадената територия като изключителна държавна собственост и са от решаващо значение за преценката за законосъобразност на сделката за продажбата на терените с обща площ от 122 дка на „Холдинг Варна“ АД. Големият въпрос сега, който би могъл да бъде и от криминално естество е **защо** те не са взети предвид, когато парцелите се актуват като частна държавна собственост, респективно при издаването на заповедта на областния управител и при подписването на договора за продажбата им.

От гледна точка на конституционните норми и на нормите в специалните закони, които детайлират чл.18 от КРБ - чл.6 ал.3 от ЗДС и чл.6 ал.3 от ЗУЧК, правният статут на тези терени е пределно ясен: те не могат да се обявяват за имоти частна държавна собственост и с тях да се извършва разпоредителна сделка. Единственият възможен способ за стопанисването им от частни физически или юридически лица е чрез концесионен договор.

Правните последици от съставянето на Акт № 603 и Акт № 604 от 17.05.2000 г., релевантни за настоящия случай са:

- предходният АДС № 1073 /14.05.1998 г., с който терените са обявени за публична държавна собственост, автоматично губи всякакво правно значение, защото: 1. актове №№ 603 и 604 са последващи и 2. те са издадени от висшестоящ орган, с актовете на който областната администрация е длъжна да се съобрази.

- съставянето на АДС № № 7349, 7350, 7351, 7352 и 7353 от 19.03.2009 г. за частна държавна собственост е нищожно действие, тъй като при наличието на актове за изключителна държавна собственост, нито областната администрация, нито МРРБ могат да я преактуват в друг вид собственост.

- заповед № РИ-09-8500 /18/08.06.2009 г. на Областен управител- Варна е нищожен правен акт, защото нарушава конституционна забрана.

- договорът за покупко-продажба от 15.06.2009г. е нищожна правна сделка, на основание чл.26, ал.1 от ЗЗД.

2.5. По един от продадените на „Холдинг Варна“ имоти № 100135.2536.175, който е бил служебно преномериран от Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), има оспорване и на 03.04.2009 г. са образувани две дела в Административен съд Варна - № 865 /2009 г. с жалбоподател ЕТ „СЕ ЛА ВИ Иван Киров“ и № 863 /2009 г. с жалбоподател Иван Станчов. Въпреки това сделката се реализира, което е предпоставка за подозрения и към действията на АГКК за злоупотреби и евентуално съучастие в корупционната схема.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ: Наличните документи и последователността на съставянето им водят до основателно съмнение, че се действа по предварително замислена и осъществена чрез последователни действия корупционна схема, чиято цел е противозаконно придобиване на държавен имот, който е изключителна държавна собственост или поне публична държавна собственост, която не може да бъде обявена за частна държавна собственост. Това не може да стане без съдействието на длъжностни лица от висок ранг, които са нарушили или не са изпълнили служебните си задължения.

Съмнение за корупционна схема при извършване на сделката дава и обстоятелството, че продажната цена е смешно ниска в сравнение с пазарните цени на подобни имоти. Впрочем, продадените терени имат такова уникално местоположение, че трудно би се намерил имот, който да се сравнява с тях по пазарна стойност.

II. Изготвянето на проекта за нов ОУП на Община Варна от „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД, 100% собственост на „Холдинг Варна“ АД, част от групировката ТИМ.

Недопустимо е в проекта за нов ОУП на Община Варна територията, предмет на сделката за продажба на „Холдинг Варна“ АД на 122 дка от крайбрежната ивица и Морската градина на Варна, да се определя за зона за обществено-обслужващи дейности (Оз) с градоустройствени показатели, надвишаващи многократно допустимите за зона „А“ по ЗУЧК и надвишаващи дори допуснатите с ПУП-ПРЗ от 2002 г. Това предвиждане на ОУП изменя и характера на тази територия **съгласно ПУП-ПРЗ от 2002 г.** от зона „Градски брегови зони“ с рекреационни функции в обществено-обслужващи зони, несвързани по никакъв начин с брега. Затова проектът за нов ОУП, станал база за оценяване на земята, също е част от действията за загубване действителния характер на територията, предмет на сделката и осигуряване на възможност за презастрояването ѝ през следващите 30 год., в разрез със законовата уредба и при очевиден **конфликт на интереси**, а предназначението на тази уникална паркова и плажна територия на морския бряг, се променя според нуждите на инвеститора „Холдинг Варна“ АД, просто защото проектантът на ОУП „ТПО - Варна ЦППБО“ ЕООД е 100% негова собственост.

Въпреки наличието на ПУП-ПРЗ от 2002 г., в двете оценки лицензираните оценители Галина Вълканова Георгиева и инж. Цветана Г. Ангелова са констатирани, че „До момента на съставянето на оценката няма изработен ПУП“. Т.е., че територията на крайбрежната зона е с „неясна перспектива“ и без застрояване, което значително е понижило реалната стойност на така оценената земя. Интересно е, че те са се позовали на действащ ОУП, представяйки снимки от неизвестен вариант на ПП на новия ОУП на Община Варна, който е различен от представения на общественото обсъждане през м. септември 2009 г.

Т.е. оценките за продадените имоти са базирани на неофициален и неточен вариант на ПП за нов ОУП, който е посочен като действащ такъв още през месец април 2009 г. В тези две оценки се твърди, че съгласно ОУП на Община Варна, оценяваната територия попадала в зона „обществено обслужване“ – Оо, докато в предходния и реално действащ Териториално-устройствен план на Община Варна територията попада в зона „градски брегови зони“ – ОБ. Това означава, че от една страна оценката на продадената земя е неправомерна и твърде неточна и сделката е незаконосъобразна на още едно основание, а от друга е добра илюстрация как **проектът за нов ОУП може да бъде инструмент за облагодетелстване на частни лица чрез процедурни нарушения.**

Например, притеснителни са възможностите за необоснована и нерегламентирана промяна на устройствената зона на отделни имоти. Многобройни и красноречиви са сигналите на гражданите по време на обществените обсъждания за широко прилагано изнудване и търговия с влияние. Тези сигнали подхранват съмнението ни, че една част от собствениците, чиито имоти не са оцветени в зелено на плана, или са били оцветени и в следствие това е коригирано, са в „специални“ договорни отношения с изпълнителя на плана „ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД. Предполага се, че собствениците са заплащали от 5 до 15 хил лева на декар, за да им бъде направено „проучване на възможностите за реализация на инвестиционните намерения“ при договорени параметри за бъдещо застрояване. По този начин именно тези договорени параметри се залагат в проекта за ОУП, при което съответните имоти получават по-добри показатели и за тях отпада опасността да попаднат в зона за озеленяване. Аргумент за достоверността на тези сигнали е обстоятелството, че през периода, в който проектантът на плана „ТПО Варна ЦППБО“ ООД (ЕООД) прави презониране в посока раздробяване на зоните и предвиждане на зони върху един или малка група имоти, това дружество рязко е увеличило приходите си от обичайните за предходните години около 600 000 лв годишно, до 11 000 000 лв за 2008 г.

Ако всичко това е така, това означава, че развитието на града ни е заложник на една абсурдна корупционна практика, за която редица институции като експертни съвети, кмет, Общински съвет и МРРБ са затворили очите си и приемат ОУП в този изкривен вид.

III. Промяната в проекта за ОУП на предназначението и статута на територията на бившия Варненски стадион „Юрий Гагарин“ от „зона за спорт“ на „смесена многофункционална зона“.

Както при продажбата на 122 дка от крайбрежната ивица и Морската градина на Варна, земята на стария Варненски стадион „Юрий Гагарин“ ведно с прилежащите територии, общо 154 дка, също първо е била деактивирана в по-подходящ вид, в случая от държавна в частна общинска собственост, за да може да бъде апортирана от Общински съвет - Варна в "Спортен комплекс Варна" АД, създадено с акцент да изгражда стадион за 30000 души по стандартите на FIFA. По данни от Търговския регистър, Община Варна е апортирала имоти за 12,101 млн лева, което прави 35% дялово участие, като апортираните 154 137 кв.м земя са оценявани при балансова стойност **9,50 лв на кв.м**. Съакционер на Община Варна в "Спортен комплекс Варна" е „Химимпорт“ АД с парична вноска в АД 22,474 млн.лв, което прави 65% дялово участие. Освен това „Химимпорт“ АД притежава 21,27% от капитала на споменатия по-горе инвеститор на „Алея Първа“ „Холдинг Варна“ АД, който пък притежава 100% от дяловете на проектанта на ОУП на Община Варна „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД.

Последното обстоятелство може би обяснява защо проектантът на новия ОУП услужливо е променил предназначението на територията от **„зона за спорт“** на **„смесена многофункционална зона“**, без да е предвидено друго място за изграждането на футболен стадион по стандартите на FIFA. Услужливо, защото с отреждането на такъв тип зона става възможно проектирането и строителството на хотели, молове и всякакъв тип обществено обслужващи сгради, съдържащи дори и жилищни функции в тях, а при отсъствие на мажоритарен дял в "Спортен комплекс Варна" АД Община Варна не може да гарантира използването на терена по предназначение за стадион.

Характерен признак за обслужване на корупционни интереси е проявената **безстопанственост** още при създаването на "Спортен комплекс Варна" АД. Например ако земята беше апортирана при поне **70 лв на кв.м**, дори при сегашните занижени оценки на сградния фонд, Община Варна пак щеше да е с дялово участие над **50%**. Ако беше апортирана по **200 лв на кв.м**, дяловото ѝ участие щеше да е колкото сегашното на „Химимпорт“ АД - **65%**. При реални пазарни цени, да речем по **500 лв на кв.м**, тогава дяловото участие на Община Варна нямаше да е сегашните 35%, а щеше да е цели **80%**. Разбира се, в тези случаи дружеството нямаше да бъде регистрирано и Варна все още щеше да притежава един от най-красивите стадиони в България.

Свидетели сме как този обект, подобно на обекта „Алея Първа“, вече две години не търпи никакво развитие. В същото време в проекта на „ТПО - Варна ЦППБО“ ЕООД за нов ОУП теренът на стадиона и прилежащите територии подобряват статута си за застрояване, което е от полза за частния съакционер на Община Варна „Химимпорт“ АД, но така основното предназначение на територията и изграждането на футболен стадион остават на заден план. По този начин степента на безстопанственост прогресивно нараства в полза на същите частни инвеститори чрез устройствената политика, осъществявана от Община Варна и Общински съвет.

В случая с Алея Първа е удовлетворен 100 % частният интерес на „Холдинг Варна“ АД, във втория – на "Спортен комплекс Варна" АД, като основен акционер и в двете дружества е „Химимпорт“ АД. Едно от лицата, което е акционер и в трите споменати дружества, е Марин Великов Митев. От страна на Община Варна натоварени със задължението да следят и координират проектирането, публичното обсъждане, съгласуването и приемането на проекта

за нов ОУП на Община Варна са арх. Лиляна Куцарова, директор на Дирекция „АГУП“ и арх. Венелин Жечев, заместник кмет по строителството при Община Варна. Те имат достъп до всички решения и намерения на проектантския екип и на предприеманите политики от Общински съвет Варна. Техните основни задължения съгласно техните длъжностни характеристики са да спомагат доброто стопанисване на общинската собственост и развитието на града за обща полза.

Интересно е защо техните действия по служба и техните решения позволяват въпросните смени на основното предназначение на горепосочените територии и увеличаване на възможното застрояване по вид и обем в полза на същите няколко дружества, свързани помежду си чрез „Химимпорт“ АД. Вместо арх. Лиляна Куцарова и арх. Венелин Жечев да са особено бдителни относно проекта за ОУП, тъй като той се изработва от дъщерно дружество на „Холдинг Варна“ АД, те до момента не са се противопоставили на необоснованата смяна на градоустройствените зони за тези територии и дори станаха съучастници в опита да бъде незаконно приет предварителния проект на ОУП на Община Варна от експертните съвети преди и **без да е проведено обществено обсъждане**, и още повече, знаейки като архитекти за разпоредбата на чл.133 ал.7 от ЗУТ, предвиждаща възможност да се допуска създаване на нови и промяна на действащи подробни устройствени планове в съответствие на този нов проект на ОУП само след разглеждането му от експертните съвети. Също така незаконно приетият без обществено обсъждане ПП на ОУП е станал основание в оценката за продадените 122 дка земя от варненското крайбрежие, като този ПП на ОУП е цитиран за действащ ОУП. По този начин още през м. декември 2008 г. въпросните дружества са се възползвали без знанието на обществеността от предвижданите повишени показатели, преди същите да са влезли в сила. Настоящите разкрития стават възможни единствено благодарение на активни граждани на Варна, на инициативни комитети и други граждански организации, които възбудиха обществения интерес към случващото се.

Най-логичното обяснение за тази градоустройствена политика, прокарвана с помощта на назованите по-горе лица на публични длъжности и облагодетелстваща „Холдинг Варна“ АД, „Спортен комплекс Варна“ АД и „Химимпорт“ АД в противоречие с нормативната база и в ущърб на обществения интерес, е наличието на облага от материален или нематериален характер, т.е. частен интерес по смисъла на определението в чл.2 от ЗПРКИ за конфликт на интереси.

Ето някои данни за традиционно добрите отношения между длъжностни лица на отговорни постове в Община Варна с представители на бизнеса, относими към разглежданите случаи и понятието конфликт на интереси.

Арх. Лиляна Куцарова е директор на Дирекция „АГУП“ при Община Варна. Съпругът ѝ Николай Божидаров Николаев е председател на съвета на директорите на "Спортен комплекс Варна" АД, създадено с общинско участие с акцент да изгражда стадион за 30000 души, в което мажоритарен дял от 65% притежава „Химимпорт“ АД, което притежава и 21,27% от капитала на инвеститора на „Алея Първа“ „Холдинг Варна“ АД, притежаващ 100% от дяловете на „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД, проектант на ОУП на Община Варна, с когото арх. Лиляна Куцарова контактува по служба като представител на инвеститора на проекта за нов ОУП на Община Варна, финансиран от общинския бюджет. Едва ли мнението и действията на арх. Лиляна Куцарова при изпълнение на служебните ѝ задължения във връзка с новия ОУП на Община Варна могат да са честни, почтени, отговорни и безпристрастни по смисъла на чл.4 ал.1 от ЗПРКИ, щом е свързана по смисъла на § 1 от ДР на същия закон с председателя на съвета на директорите на "Спортен комплекс Варна" АД, чиито началници притежават 100% от дяловете на дружеството – проектант на ОУП на Община Варна. Това е още едно възможно обяснение защо проектантът на новия ОУП услужливо е променил предназначението на територията на стадиона от „зона за спорт“ на „смесена многофункционална зона“, без инвеститорът Община Варна да се е възпротивил – поне досега...

Арх. Венелин Жечев, заместник кмет по строителството при Община Варна, е бивш председател на Съвета на директорите на „Електротерм“ АД, в което мажоритарен дял притежава „Холдинг Варна“ АД. По същото време член на Съвета на директорите на „Електротерм“ АД е и Милчо Петков Близнаков, който е и изпълнителен директор на „Холдинг Варна“ АД. Докато двамата са били колеги в един и същ Съвет на директорите, „Холдинг Варна“ АД е придобил сертификатът за инвестиция клас А, въз основа на който по-късно е извършена без търг и на безценица продажбата на 122 дка земя от крайбрежната ивица и Морската градина на Варна след деактуването ѝ от изключителна държавна на частна държавна собственост, а избраният от Община Варна проектант на ОУП „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД съгласувано с инвеститора чрез арх. Венелин Жечев и арх. Лиляна Куцарова, услужливо е променил предназначението на територията от ОБ - "градска брегова зона" на Оо - "обществено обслужване" в приетия през ноември 2008 г. ПП на ОУП и на "обществено обслужване" - Оз в представения на обществено обсъждане тази година проект за нов ОУП.

Ето защо, с оглед разкриването има ли корупция и конфликт на интереси:

1. Молим да бъде извършена пълна проверка не само на законността на сделката за продажбата на 122 дка земя от крайбрежието на Варна, но и на предходните правни актове, посочени като правно основание тя да бъде извършена. Народните представители имат тази възможност, защото не може да им бъде отказан достъп до документите, описани в договора за продажба и другите такива, включително свързаните с издаването на сертификат за първи клас инвестиция.

2. Молим да бъде извършена проверка дали в проекта за нов ОУП на Община Варна при промяната на устройствената зона на 122 дка земя, закупена от „Холдинг Варна“ АД, са извършени закононарушения.

3. Молим да бъде извършена проверка дали в проекта за нов ОУП на Община Варна при промяната на предназначението на територията на бившия Варненски стадион „Юрий Гагарин“ от „зона за спорт“ на „смесена многофункционална зона“, са извършени закононарушения.

4. Молим във връзка с посочените данни за свързани лица и конфликт на интереси, да бъде извършена проверка и да изразите становище дали е целесъобразно и законосъобразно проектът за нов ОУП на Община Варна да се изготвя от дружество – проектант, което е 100 % собственост на „Холдинг Варна“ АД и „Химимпорт“ АД, независимо от това, че те са част от групировката ТИМ. Молим да бъде извършена проверка на законосъобразността на процедурата на ОУП на Община Варна, с оглед данните за наличието на корупция, търговия с влияние, изнудване и конфликт на интереси на участващите в процедурите лица.

5. Молим да бъдат извършени предвидените в закона правни действия за обявяване нищожността на действието на договора за продажба на 122 дка земя от крайбрежието на Варна, както и за търсене на отговорност от длъжностните лица за неизпълнение на служебните им задължения във всички случаи на извършени и констатирани закононарушения.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие от подписка с над 22000 подписа на гражданите и гостите на град Варна за ревизиране на сделката със 122 дка от крайбрежната ивица и Морската градина на Варна и незабавно уволнение на отговорните лица, ако се установят нарушения на закона по тази сделка, както и по всички процедурани градоустройствени проекти; за в бъдеще да се организират открити конкурси и публични обсъждания с цел информиране и участие на обществеността в процеса на вземането на решения по предстоящите мероприятия, касаещи парковете, околната среда и устройството на важни за града места. – на електронен носител.

2. Копие от писмо изх.№ 11-00457 /17.09.2005 г. на МРРБ до РП и ОП Варна - *3 листа.*

3. Копие от писмо изх.№ КР-10-32 /15.09.2009 г. на БАИ - *4 листа.*

4. Писмо от АГКК - служба Варна до АдСВ вх. номер 6733 /02.04.2009 г.- *2 листа.*

5. Копие от АДС № 603, 604 и 606 от 2000 г. - *3 листа.*

6. Копие от АОС № 245 от 1997 г. и АДС № 1073 от 1998 г. - *2 листа.*

7. Копие от АЧДС № 7349, 7350, 7351, 7352, 7353 от 2009 г. - *5 листа.*

8. Списък на собственици с данни, че имотите им са получили привигилировани показатели за застрояване в ОУП, след влизане в договорни отношения с изпълнителя и пример за илюстрация – *3 листа.*

23.11.2009 г.

Адрес за кореспонденция:

*Сдружение за оптимизиране на правосъдието и администрацията,
чрез Юлиян Чолаков, бул. "Владислав Варненчик" №133, бл.40, вх.А, ап.43, Варна 9004*

Електронен адрес: office@sopa.bg Телефон: +359 888491445

Подписи на гражданските организации,

подкрепили настоящия сигнал до Комисията за борба с корупцията и конфликт на интереси и парламентарна етика към Народното събрание за проверка на данните за съществени закононарушения, безстопанственост и злоупотреба с власт на длъжностните лица, участващи в процедурите при изготвянето на проекта за нов ОУП на Община Варна, при продажбата на 122 дка от крайбрежието на Варна, при промяната в проекта за ОУП на устройствената зона на тази територия, както и при промяната на предназначението на територията на бившия Варненски стадион „Юрий Гагарин“ от „зона за спорт“ на „смесена многофункционална зона“.

23 ноември 2009 г.

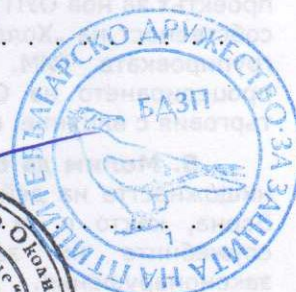
Сдружение за оптимизиране на правосъдието и администрацията:

Юлиян Чолаков, 0888491445



Българско дружество за защита на птиците:

Ивайло Иванов, 0885473244



Обществен център за околна среда и устойчиво развитие:

Илиян Илиев, 0887351141



Гражданско сдружение „Зелена Варна“:

Кръстю Кръстев, 0888312840



Сдружение с нестопанска цел „Обединено гражданско сдружение“:

Кънчо Бонев, 0887251740



Партия „Зелените“ МО:

Мария Христова, 0889306731
Александър Асенов, 0889013559

