

ДО  
Министъра на регионалното развитие  
и благоустройството

Копие: медиите

## И С К А Н Е

**От Сдружение за оптимизиране на правосъдието и администрацията,**  
представявано от Юлиан Чолаков, тел. 0888491445  
бул."Владислав Варненчик" № 133, бл.40, вх.А, ап.43, Варна 9004

## ОТНОСНО

1. Отмяна или обявяване за нищожни на разрешения за строеж по Алея първа №№ 134, 135, 136, 137 и 138 от 03.05.2010 г., издадени от главния архитект на Община Варна.
2. Отстраняване на главния архитект на Община Варна.
3. Отстраняване на директора на РДНСК Варна.
4. Наказания за лицата, отговорни за непривеждането до 01.01.2010 г. на действащия ОУП и нереализирания ПУП от 2002 г. в съответствие с нормите на чл.10, 11 и 12 от ЗУЧК.
5. Сезиране на компетентната прокуратура за извършени престъпления по чл.282 ал.3 от НК от длъжностни лица с отговорно служебно положение в Община Варна, Областна администрация Варна, РДНСК Варна, ДНСК, АГКК, БАИ, МРРБ.
6. Сезиране на компетентната прокуратура за подаване на протест до Административен съд - Варна с искане за обявяване за нищожна на Заповед № РИ-09-8500-18 /08.06.2009 г., с която Областният управител на област Варна е определил купувача на незаконно продадената земя или за присъединяване към аналогичното оспорване по адм. дело № 2977 /2009 г. на същия съд.
7. Подаване от министъра на МРРБ на граждански иск за обявяване за нищожен на договора за продажба на непродаваема земя изключителна държавна собственост, с оглед защита върховенството на закона и обществения интерес.

## Уважаеми господин министър Плевнелиев,

В казуса с издадените от главния архитект на Община Варна на „Холдинг Варна“ АД пет разрешения за строеж (РС) за проекта „Алея първа“ се забелязват също толкова драстични нарушения на законови и морални норми, колкото и при подготовката в МРРБ на извършената от областния управител продажба на непродаваемата земя, изключителна държавна собственост (ИДС).

### **I. ОСНОВНА ПРЕДПОСТАВКА за нарушенията е конфликтът на интереси.**

Според публикации в пресата, важна роля за прокарването на проекта е изиграл един от шефовете на ТИМ - капитан Николай Николаев. Съпругата му арх. Лиляна Куцарова е бивш главен архитект на Община Варна и настоящ директор на Дирекция „Архитектура, градоустройство и устройствено планиране“ („АГУП“).

Показателно за съблюдаването на върховенството на закона в Община Варна при издаването на петте РС е нейното впечатляващо изявление на 2 юни 2010 г. пред вестник „Дневник“: „Съществуват членове от закона, които при определени условия позволяват издаването на разрешения за строителство в зони, където това е забранено“. С този забележителен прочит на нормативната база арх.Куцарова е оправдала и себе си за издаването на незаконните РС, за да могат тя и съпругът ѝ да останат в историята като заслужили борци срещу закона при продажбата и застрояването на непродаваемата земя на Алея първа. Арх.Куцарова лично е участвала при одобряването на ПУП на заседанието на НЕСУТРИП при МРРБ на 21.08.2002 г., както и в процедурата по одобряването на инвестиционните проекти към издадените РС.

**Заемането на длъжността директор на дирекция при наличието на конфликт на интереси е преди всичко въпрос на морал, но участието ѝ при наличие на основание за отвод по чл.10 ал.2 и чл.33 от АПК е и съществено нарушение на процедурата по издаване на РС.**

Съпругът на арх. Лиляна Куцарова, капитан Николай Божидаров Николаев е член на надзорния съвет на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД и председател на съвета на директорите на "Спортен комплекс Варна" АД, неразривно свързани чрез „Химимпорт АД с „Холдинг Варна“ АД и ТИМ. „Химимпорт“ АД притежава 21,27% от капитала на инвеститора на проекта „Алея Първа“ „Холдинг Варна“ АД, който от своя страна притежава 100% от дяловете на „ТПО - Варна - ЦППБО“ ЕООД, проектант на ОУП на Община Варна. С дружеството-проектант арх. Лиляна Куцарова контактува по служба като представител на инвеститора на проекта за нов ОУП на Община Варна. В този проект проектантът услужливо е променил без арх. Куцарова да се възпротиви, предназначението на терените от Алея първа от ОБ1 – „градска брегова зона“ на Оо - „обществено обслужваща зона“, за да се допускат по този начин както различни нови дейности в територията, така и многократно по-високи показатели за застрояване. На всичко отгоре тогава този нов ОУП е бил и все още е на етап предварителен проект като част от производството по създаване и одобряване на ОУП, както е приел и ВАС в определение от 07.10.2009 г. по адм. дело № 6886 от 2010 г. на ВАС, тричленен състав, потвърдено с определение №.5455 от 27.04.2010 г. по адм. дело № 4747 от 2010 г. на ВАС петчленен състав. Въпреки това, този предварителен проект на ОУП на Варна е определен като действащ в лицензираните оценки на продадената земя, което прави всяка от двете оценки документ с невярно съдържание. Сега е редно да се изясни дали общинската или областната администрации във Варна са подвели оценителите с подадена грешна изходна информация и кой е имал интерес от това.

**Ето защо е изненадващо Вашето становище, изразено по време на парламентарния контрол на 19.03.2010 г., че тези горепосочени данни не представлявали съществени нарушения по сделката за проекта „Алея първа“.**

## **II. ОСНОВНИ ДОКУМЕНТИ - коментар.**

Разрешенията за строеж са стъпили на следните документи, повдигнали множество въпроси без еднозначен отговор досега:

### **1. Писмо изх.№ АУ-17-91 от 25.01.2010 г.**

С това писмо сте дали предварително разрешение по чл.96 от ЗУТ за укрепване на стръмния клифов бряг (т.е. за строеж на брегоукрепителни съоръжения) в УПИ VI и *строителство* в УПИ XII, кв.1, УПИ I и II, кв.2 и УПИ I, II и III, кв.3, м. Приморска зона Варна, като УПИ I, кв.2 е с предназначение „за морелечебна база“, а останалите УПИ са с предназначение „за хотел“, сред които и 10 етажен за над 1000 места. Указали сте действията по прилагане на *ПУП от 2002 г.* да се съобразят с условията на *Заповед № РД-02-14-300 /21.04.1997 г.*

**От писмото става ясно, че в действителност УПИ VI е клифовият бряг на Варна и именно той е продаден. Става ясно, че министърът е разрешил строителството на хотели при условията на заповед, забраняваща такова строителство.**

### **2. Заповед № РД-02-14-300 /21.04.1997 г.**

С тази заповед Министърът на териториалното развитие и строителството е наложил строителна забрана в свлачищните райони на териториите на общини Варна, Аксаково, Добрич и Каварна. Кметовете на тези общини са задължени да възложат преработка на действащите застроителни и регулационни планове с оглед **да се намали плътността и етажността** на предвиденото застрояване, както и **ДА НЕ ДОПУСКАТ ПРОЦЕДУРИ** за промяна на предназначението на земите от свлачищните участъци и включването им в регулационни граници.

### **3. ПУП от 2002 г. - План-извадка за съставна зона 5 и 6 от Предварителен проект на ПРЗ на Приморска зона - Варна.**

Въпреки въведената със Заповед № РД-02-14-300 /21.04.1997 г. забрана, ПУП е допуснат и одобрен. Одобряването му е съставна част от процедурата по смяна на предназначението на земята, което е забранено със заповедта.

Ако изработването и одобряването на ПУП план-извадка е част и от процедурата за издаване на разрешения за строеж, най-същественото нарушение на тази процедура е нейното стартиране от кмета Кирил Йорданов по искане на концесионерите.

Искането е от 04.03.2002 г. Любопитно е, че един от заявителите - концесионери е „Фамилия“ ЕООД с представител Добринка Митева, съпруга на видния акционер в „Холдинг Варна“ АД и основател на ТИМ Марин Великов Митев. Може би точно затова кметът Кирил Йорданов услужливо е допуснал изработването на ПУП - план извадка с предписание № 0109 от 22.03.2002 г., издадено въз основа на становището на вече споменатата съпруга на другия шеф от ТИМ - капитан Николай Николаев, а именно арх. Лиляна Куцарова в качеството ѝ на тогавашен главен архитект на Община Варна.

**Кметът е нарушил закона**, като е допуснал изработването на ПУП - план извадка, пренебрегвайки забранителната заповед на МРРБ от 1997 г., т.е. забраната за допускане на промяна на предназначението на земята от свлачищните участъци от Алея първа и пренебрегвайки вмененото му задължение за **намаляване на плътността и етажността на предвиденото застрояване**. В нарушение на тази заповед, така одобреният ПУП - план извадка определя по-високи показатели за застрояване от допустимите за зона ОБ1 – „градска брегова зона“ съгласно Специфичните правила и нормативи (СПН) за устройство на територията на Варна, одобрени през 1999 г.

### **III. ВЪПРОСИ, касаещи законосъобразността и валидността на ПУП.**

**Валиден ли е ПУП**, одобрен при действащата забрана от 1997 г. да се строи, да се променя предназначението на земите от свлачищните участъци и земята да се включва в регулационни граници? Какъв е този ПУП и какви разрешения за строеж на 10 етажни хотели с над 1000 места върху свлачищен терен с изрична забрана да се строи върху него?

**Въобще има или няма ПУП?** Според кмета, министъра на МРРБ и страните по договора за продажба, този ПУП е валиден и действащ, въпреки че е одобрен при наличието на забраната от 1997 г.

В приложените към договора за продажба две оценки от лицензирани оценители е отбелязано, че **няма** изработен ПУП за терена и той е с "неясна перспектива". Освен, че тези така определени оценки са довели до многократно занижаване на реалната цена на терена, покрай тях възниква и следният резонен въпрос:

**Има или няма действащ ПУП**, върху който да се издават разрешения за строеж?

В протокола за одобряване на ПУП от 2002 г. и ПУП-план извадка от него е записано „строителство при спазване на Закона за концесиите и Закона за държавната собственост“. Предписанието за допускане на плана-извадка визира територията като отдадена на концесия с договор на МРРБ. Както вече беше споменато, УПИ VI представлява стръмен клифов бряг. Ако е провеждано обществено обсъждане на този ПУП, обществената нагласа е била за строежи на обекти върху непродаваемата държавна земя, от които държавата ще има изгода. Твърди се, че терените вече са частни. Но дали е морално и законно ПУП от 2002 г., одобрен за имоти ИДС, да се прилага върху частни терени през 2010 г.? И дали законно и валидно са станали частни?

Ако ПУП от 2002 г. е нищожен заради наложената забрана от 1997 г., тогава на какво основание е издаден сертификатът за първи клас инвестиция, на какво основание е сключен договорът за продажба на земята и са издадени разрешенията за строеж на хотели?

Ако ПУП от 2002 г. все пак е валиден въпреки забраната от 1997 г., тогава лицензираните оценителки Галина Вълканова Георгиева и инж. Цветана Георгиева Ангелова са в много, много деликатно положение, тъй като съгласно чл.260 от НК ги грози лишаване от свобода до 3 години и лишаване от правото им да упражняват такава дейност. В подобно положение са и всички длъжностни лица по веригата, включително областният управител и контролиращият го при разпореждането с имоти държавна собственост министър на МРРБ, заради извършения от тях акт на безстопанственост в особено големи размери. Но ако оценките са част от процедурата при определянето на „Холдинг Варна“ АД за купувач и за извършването на продажбата на земята, в такъв случай представените в тях неверни данни за наличието на ПУП и представянето на предварителния ОУП като окончателен и действащ, не са ли те съществени процесуални нарушения, достатъчни за отмяната на заповедта за определянето на купувача и за обявяването за нищожен на договора за продажба?

#### **IV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ СЪОБРАЖЕНИЯ за незаконосъобразност на РС.**

**1.** Разрешенията са издадени преждевременно под условие строителната площадка да бъде открита едва след укрепването на стръмния клифов бряг. Те не могат да се считат за влезли в сила поради наличието на отлагателно условие в тях. Поначало ЗУТ не предвижда възможност за издаване на разрешение за строеж, което да е обвързано с условие, отнасящо се за друг строеж в друг УПИ. Главният архитект не е оправомощен да издава такива разрешения, а издадените следва да се обявят за нищожни.

Ето защо **срокът по чл.156 изр.1 предл.2 от ЗУТ въобще не е започвал да тече и разрешенията за строеж не са влезли в сила.** Те ще подлежат на отмяна до изтичането на **седемдневния срок от уведомяването на РДНСК за издаването на удостоверение за въвеждане в експлоатация на брегоукрепителните съоръжения,** за каквито все още липсва дори проект.

**2.** От самите разрешения е видно, че към момента на тяхното издаване липсва както инвестиционен проект, така и разрешение от Община Варна за строеж на брегоукрепителни съоръжения, които биха били строежи **първа категория.** Считаме, че е направен опит за заобикаляне на закона, който не следва да бъде толериран.

Считаме, че РС са издадени по такъв начин, за да бъде използвана политическата конюнктура в община Варна и за да се избегне възможността за отмяната им чрез създаване на тяхна привидна законосъобразност, с оглед неотменянето им от РДНСК в срока по чл.156 изр.1 предл.2 от ЗУТ.

**3.** Издадените РС са съобразени с плана-извадка от 2002 г., но не и със ЗУЧК. От своя страна самият ПУП от 2002 г. също е в противоречие с валидните през 2002 г. изисквания на СПН на гр. Варна, но този въпрос тук няма да се коментира.

При систематично тълкуване на § 4 и § 5 от ПРЗ на ЗУЧК се стига до извода, че **както действащият ОУП, така и нереализираният ПУП от 2002 г.** е следвало в двугодишен срок от влизането в сила на ЗУЧК, т.е. **до 01.01.2010 г.,** да бъдат приведени в съответствие с изискванията на чл.10, 11, 12 и 21 от ЗУЧК (с изключение на забраните по чл.10 ал.2 и чл.11 ал.2), тъй като е отпаднало основанието за тяхното одобряване.

При наличието на отпаднало основание за одобрение, нереализираният ПУП от 2002 г. следва да се приеме за противоречащ на ЗУЧК, невалиден и неприложим в този вид. Ето защо и РС са издадени при наличие на хипотезата на начална липса или неосъществено основание за издаването им, поради което те са нищожни и следва да се обявят за такива.

**Съгласно § 10 от ПРЗ на ЗУЧК изпълнението на закона се възлага на министъра на МРРБ. Следователно, негово е задължението да се погрижи за контрола и привеждането на ОУП и ПУП в съответствие с § 4 и § 5, както и с чл.10, 11, 12 и 21 от ЗУЧК в срок до 01.01.2010 г., което и до днес не е сторено.**

**4.** Съгласно чл.148 ал.9 предл.2 от ЗУТ в РС трябва да се впишат всички условия по изпълнението на строежа. Част от тези условия са застроена площ, етажността и разгънатата застроена площ. Във визираните РС тези данни липсват. Това разбира се не е случайно, а е извършено навярно с цел да се прикрият от обществото нарушенията на ЗУЧК.

Нарушенията на ЗУЧК остават прикрити и за Камарата на архитектите в България. Както става ясно от тяхно писмо изх. № ВН-К-153 от 14.06.2010 г., техният представител не е присъствал на заседания на ЕСУТ по ЗУЧК при община Варна, на които да са одобрявани инвестиционни проекти за строителство на сгради от проекта „Алея първа” (което присъствие е задължително по ЗУЧК). Също така община Варна не е изисквала становище от експерта на КАБ - арх. Вл. Попов. По тази причина в КАБ въпросът въобще не е обсъждан.

**5.** Разрешенията са издадени в полза на лице, което не е титуляр на вещни права за имотите, в които са предвидени строежите, тъй като земята, върху която следва да бъде извършено строителството съгласно РС е ИДС по смисъла на чл.18 ал.1 предл.2 от Конституцията на РБ, за която има издадени актове за ИДС № 603 и № 604 от 17.05.2000 г. и № 606 от 13.06.2000 г. Ето защо територията е била отдадена на концесия.

Видно от писмо 03.07-66 от 14.12.2010 г. на МС, собствеността на имотите не е изменяна с решение на МС съгласно изискването на чл.6 ал.1 от ЗДС и следователно договорът за продажба № 3910 /15.06.2009 г. е нищожен поради липсата на елемент от фактическия състав.

Наличието на кадастрална карта също няма правопораждащо действие. Самата тя трябва да се привежда в съответствие, за да отразява фактическото положение и статута на териториите, а не обратното. Ако например в кадастралната карта не са отразени правилно крайбрежната плажна ивица и брегоукрепителните съоръжения или пък същите бъдат засипани и буренясат или пък бъдат асфалтирани, това не означава, че те не съществуват.

В случая, щом лицето, което е поискало РС не притежава право на собственост върху имота, нито има права да строи в чужд имот, то не може да получи РС в чуждия имот, който при това е ИДС, която е *res omnium communis* (вещ за общо ползване). Тъй като „Холдинг Варна“ АД не е станал и не би могъл да стане собственик на имотите, посочени в РС и не им е учредявано право на строеж от действителния собственик - държавата, издадените разрешения са незаконосъобразни и следва да бъдат отменени.

6. Разрешенията са поискани и издадени в периода след 16.11.2009 г., когато в Административен съд - Варна е образувано адм. дело 2977 /2009 г. и е течаща съдебната процедура по искането за обявяване нищожността на заповедта на Варненския областен управител за определянето на купувача, а следователно и нищожността на договора за продажба на имотите. В аналогична процедура по адм. д. № 750 и 751 от 2009 г. Добричкият административен съд е обявил нищожността на заповедите, с които Добричкият областен управител е определил неправомерно купувачите на дамбата Балчик - Албена, като съдебното решение от 30.03.2010 г. по адм. дело № 751 от 2009 г. вече е влязло в сила.

## V. ИСКАНИЯ.

1. С оглед, че срокът по чл.156 изр.1 предл.2 от ЗУТ не е започвал да тече, МОЛЯ на основание чл.220 от ЗУТ да издадете предписание до директорите на ДНСК и РДНСК Варна издадените РС по Алея първа №№ 134, 135, 136, 137 и 138 от 03.05.2010 г. да бъдат отменени служебно по реда на ЗУТ или обявени за нищожни на основание и в срока по чл.97 ал.1 от АПК във връзка с чл.228 от ЗУТ.

2. МОЛЯ на основание чл. 236 от ЗУТ поради констатираното системно нарушаване на ЗУТ - издаването на пет незаконни разрешения за строеж, включително без необходимите реквизити, да лишите лицето Петър Йорданов от правото да заема длъжността главен архитект на община (район).

3. МОЛЯ да отстраните от заеманата длъжност директора на РДНСК Варна за допуснати съществени пропуски при изпълнение на служебните му задължения.

4. МОЛЯ да наредите на лицата по чл.25 ал.1 предл.2 на осн. чл.23 от ЗУЧК да съставят АУАН на лицата, отговорни за непривеждането на действащия ОУП и нереализирания ПУП от 2002 г. в съответствие с изискванията на чл.10, 11 и 12 от ЗУЧК в определения за това срок, изтекъл на 01.01.2010 г., за да им бъде наложена глоба или имуществена санкция в предвидения размер до 10000 лв, ако не подлежат на по-тежко наказание.

5. МОЛЯ да сезирате компетентната прокуратура за проверка на данните за извършени престъпления по чл.282 ал.3 от НК от длъжностни лица с отговорно служебно положение в Община Варна, Областна администрация Варна, РДНСК Варна, ДНСК, АГКК, БАИ, МРРБ.

6. МОЛЯ да сезирате компетентната прокуратура за подаване на протест до Административен съд - Варна с искане за обявяване за нищожна на Заповед на № РИ-09-8500-18 /08.06.2009 г., с която Областният управител на област Варна е определил купувача на незаконно продадената земя или за присъединяване към оспорването на същата заповед по адм. дело № 2977 /2009 г. на същия съд.

7. МОЛЯ в качеството си на представляващ държавата по дела, отнасящи се до недвижими имоти ИДС, да подадете граждански иск за обявяване за нищожен на договора за продажба на непродаваема земя - ИДС с оглед защита върховенството на закона и обществения интерес.

Гр. Варна, 22.06.2010 г.

С уважение: ( ) /Юлиян Чолаков/