

ОБЯСНЕНИЕ

от

арх. Калина Тодорова Павлова

ул. ,,

гр. Варна, тел. 0899229006

Във връзка с прокурорска преписка № ВОП4-43/20.04.2010г., касаеща реализацията на проекта „Алея първа” и продажбата на 122 дка земя на „Холдинг Варна” АД, мога да заявя следното мнение и информация, които имам:

I.

Продадената територия от 122 дка обхваща части от Морската градина, крайбрежната ивица и части от акваторията на Черно море. Със самото си създаване Морската градина на гр. Варна е създадена на брега на морето и осигурява на варненците и гостите на града разходка по брега и плажа в рамките на паркова среда. **Морската градина на Варна никога не е граничела на юг с друго освен с Черно море. Тя е обявена за паметник на градинското изкуство с национално значение.**

Брегът на Варна по протежение на Черно море е в по-голямата си част стръмен скат. Това е видно и от кадастрални карти от 1937г., 1956г., 1977г. **На малкото места където морето не е бяло ската, се е намирала плажната ивица на Варна.** Територията, която е на изток от историческата Морска градина, не е била отчуждена за градина и там се е намирала жилищна или вилна зона на града - предградие „Лозята”. По тази причина след смяната на режима, започва процес на реституция на тези имоти. Реституирани имоти са вписани върху плана от 1977г. със заповед от 2001г. Въпреки предвиждането им за парк с регулационно отреждане, одобрено със Заповед № 244 от 16.01.1959г., паркът не е реализиран в цялост до Евксиноград и това е дало право да бъдат реституирани редица имоти, всички с граници до стръмния скат, защото след него те са граничили с Черно море и оскъдните ивици от пясък и камъни.

В морската акватория на Черно море по допирателна на ската и плажната ивица започва дългогодишно изграждане на надлъжна буна и напречни буни като брегоукрепителни съоръжения, които предпазват Морската градина, частните имоти предвидени за бъдещото разширение на градината до Евксиноград и самия стръмен бряг от рушащото действие на морските вълни. Местата, на които надлъжната буна е прекарана най-отдалечено от брега остават като лагуна, която се заблत्याва с времето. Помня в детството си тези лагуни с многобройните жаби. Това, че сега двадесет години по-късно, на повърхността на тези лагуни, растителността е натрупала хумусен слой, човешката дейност е отложила строителни отпадъци, а части от брега са се срутвали върху лагуните допринасящи за превръщането им в суха повърхност, наречена от областния управител на Варна, Данчо Симеонов – ничия земя, не може да прикрие истинския статут и исторически характер на тази територия и то с цел държавата ни да я загуби безвъзвратно, а това означава да я загубим всички ние – всеки един гражданин.

Чл. 18 ал. 6 от Конституцията на РБ: Държавните имоти се стопанисват и управляват в интерес на гражданите и на обществото.

Действителността на тези събития и факти относно характера на територията като крайбрежна плажна ивица и територия с национално значение за общо ползване намират своето отражение и в документи.

- Първият акт за собственост на територията е акт №245/05.05.1997г. за „КРАЙБРЕЖНА ИВИЦА”.

- Следващият акт №1073/14.05.1998г. е съставен съгласно **чл. 68, ал. 7** от ЗДС („*Актуват се мините, кариерите, горите, езерата, плажсовете и парковете с национално значение*”) и **чл. 2 ал. 2 т.4** от ЗДС („*други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално значение чрез общо ползване*”).
- Последните актове от 2000г., важели и към датата на издаване на сертификат за инвестиция „първи клас” № А-63 /14.08.2007 г. през 2007г., са актове за изключителна държавна собственост № 603, 604, 606. Като основание за съставянето им в тях е описан чл. 18 ал. 1 от Конституцията на РБ, гласящ: *Подземните богатства, крайбрежната плажна ивица, републиканските пътища, както и водите, горите и парковете с национално значение, природните и археологическите резервати, определени със закон, са изключителна държавна собственост.*
- През 2002г. с предписание № 0109/22.03.2002г. е допуснат подробен устройствен план – план-извадка в обхват частта на територията предмет на **концесионен договор** на МРРБ. Планът е одобрен, одобрени са и Специфични правила и норми за устройство и застрояване на „Крайбрежната зона” на гр. Варна. Този план допуска показатели за застрояване противоречащи на действащите към момента Специфични правила и норми за устройство на гр. Варна, одобрени 1999г. и е възможно да е одобрен в нарушение, но така или иначе той е наречен **Подробен устройствен план на плажната ивица** при проучването на общественото мнение видно от доклада на Фондация „Институт за екологична модернизация”, който доклад е част от документацията към плана при неговото одобряване.

Що се касае до описаните по горе актове за собственост, по принцип актът за държавна собственост няма правопораждащо действие, т. е. той не може да предостави статут на имота като частна или публична държавна собственост, в случая, не може да промени факта, че продадените имоти всъщност са публична държавна собственост. Това е така, защото статутът на имота се извлича не от това какъв акт за държавна собственост е съставен за него, а от неговото предназначение и начин на ползване, респ. техническа характеристика. Всички горесцитирани актове и основанията в тях са в съответствие с историческата същност на територията, която безспорно е територия от **национално значение**, предназначена за **общо ползване** - част от нея е брегът към Черно море на историческата Морска градина от национално значение, **част от нея попада върху плажната ивица, част върху акваторията на Черно море.**

Това съответствие с начина на ползване, респ. техническата характеристика на територията НЕ Е налице именно при актовете за частна държавна собственост № 7349, 7350, 7351, 7352, 7353 от 2009 г. създадени като че ли специално за реализиране на сделката. Но както става ясно, тяхното съставяне не би могло да промени реално статута на земята, а е най-вероятно незаконен акт с цел незаконна продажба на държавна земя с национално значение, без търг и конкурс и на изключително ниска цена. Най-важната роля на тези актове за частна държавна собственост е да изглежда сделката привидно законна пред обществото и за некомпетентните органи. Поради това, че актът за държавна собственост няма правопораждащо действие, самостоятелно обжалване на тези актове пред съд не е нужно и с или без тях, извършената продажба чрез издадената заповед от Областния управител на област Варна е така или иначе нищожен административен акт.

II.

За съставянето на тези актове за частна държавна собственост не е ползвано друго основание, освен **писмо на МРРБ № 90-04-75/26.01.2009г.** и одобрена **нова кадастрална карта** на район „Приморски”, община Варна, одобрена със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

В писмото от МРРБ **обаче** не се говори за промяна характера на територията, не е указано какъв акт да се създаде – за публична или частна държавна собственост, не е указано вземал ли е Министерски съвет решения за смяна статута на земята и с какви мотиви. За сметка на това обаче е

посочено, че актуването на земята следва да се извърши „с оглед защита на държавния интерес”, както и да се „изпратят заверени копия от същите (новите актове) в МРРБ”.

Това означава, че взетите решения и съставянето на актовете се случват в Областна администрация Варна, но и че МРРБ е било в течение на всичко случващо се.

От друга страна по отношение на кадастралната карта, създадените кадастрални карти също нямат правопораждащо действие, те трябва да се привеждат в съответствие с фактическото положение и статута на териториите.

III.

Следва да се проследи пътят на възлагане, дискутиране, съгласуване и приемане на кадастралната карта на район „Приморски”, община Варна, одобрена със Заповед № РД-18-92/14.10.2008г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Най-вероятно в нея:

- Неправилно са отразени границите на морските плажове на гр. Варна. Не са взети предвид изградените брегоукрепителни съоръжения.
- Един от визираните в заповедта имоти № 10135.2536.175 е преномериран служебно от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), като неизвестно на какво основание е бил разделен на два имота - единият приема стария № 10135.2536.175, а другият става № 10135.2536.191. По този имот има оспорвания в Административен съд – Варна (АдСВ) и въпреки това, че кадастрални граници на този имот се оспорват в съда Областният управител е извършил разпоредителна сделка и е определил купувач на правото на собственост върху този имот.

IV.

Конструкцията на дамбата се състои от много части: ядро, защита на откосите с едри скални блокове, редица спомагателни съоръжения с оглед постигане необходимата ефективност като например вълнобойни стени, дренажни ребра, укрепване с тетраподи, насипно равнище от кариерни отсевки или дрениращи материали между каменно – насипна дамба и съществуващия преди това морски бряг. Тази надлъжна дамба-буна не може да се ограничи само в габаритите на двете пътни платна положени с асфалт върху нея. **Това означава, че са продадени и части от брегоукрепителното съоръжение, тъй като единствено двулентовият асфалтов път е изключен от актовете за собственост и от кадастралните скици на продадените имоти.**

Брегоукрепителните съоръжения са изключителна държавна собственост, тъй като по своето местоположение и характер е отвоювана територия от Черно море, крайбрежна плажна ивица. При изграждането на дамбата е налице навлизане в акваторията на Черно море, като строителството е осъществено върху континенталния шелф, който съгласно чл.18 ал.2 от Конституцията и чл.12 ал.2 от Закона за водите е публична държавна собственост. В този смисъл именно е налице отвоюване на площ от морето и промяна на сухоземната граница на страната в тази ѝ част. Съгласно чл.18 ал.1 от Конституцията на Република България подземните богатства, крайбрежната плажна ивица, републиканските пътища, водите, горите са изключителна държавна собственост.

V.

На база гореописаното следва, че на практика липсва годеи обект, който инвеститорът да закупи на преференциална цена като насърчителна мярка по ЗНИ, защото такъв обект могат да са само терени частна държавна собственост по своята същност. **Ето защо следва да се изследва дали сертификатът е издаден в противоречие със законовите изисквания и е нищожен правен акт.**

Инвестиционният план, на който се основава заповедта за продажба на имотите, предвижда следните вложения в дълготрайни материални активи и сгради:

10.2007г. - 09.2008 г. 15,18 млн.лв

10.2008г. - 09.2009 г. 25,55 млн.лв

10.2009г. - 09.2010 г. 32,37 млн.лв

За периода от получаването на сертификата до издаването на заповедта за продажбата **няма данни така заложеният график да е изпълнен.**

Издалият сертификата държавен орган (БАИ) не е взел под внимание действието на **Регламент (ЕО) 1628 /2006 г.** (след това заменен от **Регламент (ЕО) 800 /2008 г.**). Към датата на издаването на сертификата 14.08.2007 г. този регламент вече е бил задължителен за България като държава член на Европейския съюз от 01.01.2007 г.

Целта на закона е да се насърчат инвестиции на доказали се инвеститори, които действат в съответствие с обществения интерес. Случаят не изглежда такъв.

Има съмнения относно качествата на определения купувач "Холдинг Варна" АД да бъде способен и добросъвестен инвеститор. Нещо повече, свързаното с "Холдинг Варна" АД дружество "Спортен комплекс Варна" АД е известно с това, че през 2007 г. събори един от най-красивите стадиони в югоизточна Европа с неясна перспектива дали съществуващата повече от две години дупка ще бъде заместена някога от стадион.

VI.

В Областна администрация Комисията по разпореждане с държавна собственост е приела с решение № 1 в протокол № 185 /27.04.2009 г. изготвените от лицензираните експерт - оценители пазарни оценки, по които да се открие процедурата за продажба на имотите актувани като частна държавна собственост. Тези оценки са приети и от областния управител Христо Контров. За да ги определят, оценителите са се позовали на действащ ОУП на Варна с представено копие от него. На това копие територията не е означена като ОБ1 - „градска брегова зона“, както е съгласно действително действащия ОУП и Специфични правила към него от 1999г., а като Оо - „обществено-обслужваща зона“. **Това означава, че най-вероятно са изготвени документи с невярно съдържание.**

В действителност предназначението на територията за Оо - „обществено-обслужваща зона“ не е такова по действащия ОУП, а по приетия на 20-21.11.2008 г. от национален експертен съвет (НЕСУТРП) и общински експертен съвет (ОЕСУТ) предварителен проект за нов ОУП на Община Варна. **Този план, бивайки предварителен и приет единствено от експертен съвет, не е окончателен акт с правно действие, за което се произнесе и с ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 5455/27.04.2010 Върховният административен съд на Република България - Петчленен състав - II колегия.**

Също така оценките се базират на предположението, че за продаваната територия няма наличен ПУП, поради което тя е безперспективна и с неясно бъдеще. Това не е вярно. ПУП е одобрен от Общински съвет - Варна през 2002 г. и решението е обнародвано в ДВ бр.5 /17.01.2003г., стр.63. В него за тази територия се предвиждат градоустройствени показатели, които са по-високи дори от допустимите по действащите и тогава, а и сега СПН към ТУП от 1982 г., одобрени през 1999 г. със заповед № РД-02-14-1734 / 21.09.1999 г. на МРРБ. **Прикриването на обстоятелството за наличие на ПУП е отново изключително арогантно нарушение.** По този начин пазарната оценка е била съществено и незаконосъобразно занижена, което е останало незабелязано от комисията и областния управител, което пък може да се определи като **акт на безstopанственост в особено големи размери.**

Фактът на това нарушение и оставянето му без реакция до сега от компетентните институции изглежда все по гротескно на фона на новината от 1 юни, денят на детето, че с разрешението на министър Плевнелиев и кмета на община Варна са издадени 5 разрешения за строеж за сгради от проекта „Алея първа”, именно на основание укрития ПУП.

VI.

Относно още правни основания и закононарушения най-компетентни по случая са представителите на Сдружение за оптимизиране на правосъдието и администрацията (СОПА), председателят му инж. Юлиан Чолаков и адвокат Марин Маринов. С тяхно активно участие е изготвен Сигналът до Върховна касационна прокуратура по случая, наличен и на сайта на СОПА: <http://www.sopa.bg/request.php?518>

VII.

В първия ден на стартиране на подписката за ревизиране на сделката докато бях на площада, където събирахме подписи ми се обади Христо Кирчев, с когото се познавах от преди. Той ми заяви, че се обажда от кабинета на Марин Митев, че е заедно с него в момента, и че иска да говорим за протестите за ревизиране на сделката. Започна да ме убеждава, че протестите, в които участвам пречат на реализацията на един полезен проект, че трябва да се срещна с Марин Митев, за да се разберем. Аз обясних, че презастрояването на брега на Варна и незаконната му продажба за мен не са добри проекти, а и за останалите протестиращи хора - също. Казах, че нямам желание да се срещам с Марин Митев и че ако той иска да води диалог с протестиращите, да заповяда в някое от телевизионните предавания по темата, където канеха всички заинтересовани страни в казуса. Въпреки това Кирчев продължи да настоява колко много одобрява плановете и идеите на Марин Митев и Холдинг Варна за крайбрежието. Аз му дадох пример със застрояването на кк. Св. Св. Константин и Елена, което също се свързва с групировката ТИМ и което освен, че не е екологично и устойчиво устройство на територията, така и хора се оплакват от наложени корупционни схеми. След още дълги разговори Кирчев каза и че Марин Митев се е запознал с разработки към проекта Моят бряг, в които съм участвала и аз. Казах му, че проектът Моят бряг е приключил и разработките, в които съм участвала са предадени и изпълнили предназначението си още в началото на 2009г. След това поради упорството от страна на Кирчев да се срещам с Марин Митев му казах, че ако всички протестиращи решат да се организира обща публична среща тогава може да има среща и дадох телефона на Мария Христова, член на партия Зелените. Тя продължи разговора с него.

След това получих имейл с дата 31.07.2009г., петък, 11:33 часа, от мейла на Христо Кирчев, hrkirchev@hotmail.com, с когото имах връзка по мейл със заглавие - Крайбрежна Алея и следното съдържание:

Kalina

dobre e da se sreshnete s Marin Mitev-0888707107. Organiziraite predstaviteli na protestirashite i ugovorete miastoto na sreshtata. Snoshti mi se obadi Ivo Kamenov, che v ponedelnik ste zavedat delo sreshtu teb, za konflikt na interesi, tai kato/po negovite dumi/ te pritejavat izkluchitelните права на Алея Parva i ti si pozvoliavash da proektirash varhu teren, za koito te imat pravata. Prosto ti predavam dumите mu, ti si prezeni. Spored men dobre e da obsadite zaedno kakvo moje da se napravi, za da se likvidira kraibrejnia bitak. Biah pomolen da se svarja s vas, poveche niamam namerenie da se mesia. V Bulgaria vseki gleda ne kakvo moje dase napravi, a kak da prechi na drugia i zatova stranata e v bokluzi. jelaia ti uspeh

Hristo Kirchev

Аз не отговорих на този мейл, нито съм се обаждала или праскала съобщения на посочения в него номер. На рождения ми ден, трети август 2009г., който бе в понеделника след получения мейл, ми се обадиха от фирма „Мимоза“, за да ми доставят цветя. Помислих, че са изненада от някой приятел или приятели. Тъй като бях извън града за празнуването на рождения си ден, цветята ми доставиха на следващия ден. На картичката, закрепена към цветята пишеше - „Честит Рожден Ден. С пожелания за бъдещо сътрудничество. М. Митев.“ Реших за да се уверя във връзката на двете събития – имейла на Христо Кирчев и букета цветя, както и за да покажа известно възпитание, да изпратя съобщение на посочения в мейла номер, а именно 0888707107, със съдържание: „Мерси за кавалерския жест.“ На това съобщение получих отговор – „И аз виждам, морето! Да се опитаме да го видим като колеги. Града се нуждае от това. Приятна вечер.“ С течение на времето и продължаване на активното ми участие в протестните действия, наситени с много събития, получих още съобщения от посочения номер, 0888707107 – с покана за кафе и едно съобщение със съдържание „Дама пика“. До ден днешен не е изяснен смисълът на това съобщение.

Освен гореописаното, налице са още следните обезпокоителни и странни събития. Подаден е сигнал до Върховна прокуратура от Светлозар Николов в качеството му на представляващ две организации, които сигнал свързва мен, други протестиращи и партиите ДСБ, СДС и Зелените с държавна измяна. Подадени са два сигнала в прокуратурата срещу мен от „Холдинг Варна“ с абсурдни обвинения. Братът на съпруга ми, Светослав Павлов се оплака от оказван натиск и заплахи върху него и семейството му, за което съм подала сигнал във Второ РУ на МВР. Почти всички имоти на свекърва ми, седем на брой, в най-различни краища на града, са отредени за озеленяване в Предварителния проект за Общ устройствен план на Община Варна. Това е опит за обезсилване на одобрените до момента застроителни планове на имотите на свекърва ми и възпрепятстване на бъдещо строителство върху всички тези имоти. **Сред тези имоти е и единственото жилище на семейството – вила в кк. „Св. Св. Константин и Елена“, където свекърва ми живее със свекъра ми, който е инвалид и с неговите възрастни майка и баща. Вилата и прилежащият ѝ имот са отредени за парк, който ще се разположи само върху този имот, на ъгъла на двете улици и това означава, че къщата и имотът ще бъдат отчуждени, а семейството на мъжа ми принудено да ги напусне. Всичко това е направено от фирмата проектант на Общия Устройствов План на гр. Варна и собственост на „Холдинг Варна“ АД, „ТПО - Варна ЦППБО“ ЕООД. За тези действия на проектантите на плана и по повод процедирането на проекта е подаден Сигнал от съпруга ми инженер Владислав Павлов в Община Варна с вх. № РД-9-94-В/126/10.06.2009г., на който не е получен никакъв отговор, нито уведомление за пренасочването му към компетентните институции.**

От всичко това у мен се затвърждава съмнението, че моето участие и това на съпруга ми в протестите по сделката и активната ни гражданска позиция е повод за упражняване на психологически натиск и причиняване на имуществени вреди върху нас и семействата ни, което е недопустимо за правова демократична държава.

Също така исканията на протестите са насочени към държавни институции и включват проверка на действията на длъжностните лица, като например деактуване на държавна земя от публична в частна, издаване на сертификат за инвестиция клас А, продажба на държавна земя. В този смисъл протестите и исканията към съответните органи не касаят „Холдинг Варна“ АД. Проверката на проведените процедури относно земята и отстраняването на закононарушенията в тях е в интерес на всички граждани и юридически лица, в това число и на „Холдинг Варна“ АД. Така са заявили и от дружеството на 14.06.2010г., цитирано от информационния сайт Варна утре: **„Ще се съобразим с всяко законово ограничение, което съществува, не можем да поемем риска да наливаме пари в обекти, които някой някога би обявил за незаконни, увериха от „Холдинг Варна“. От друга страна, в твърденията от „Холдинг Варна“ АД по първия сигнал срещу мен пък се говори, че те са подложени на изнудване за прекратяване на протестите, което води до извода, че има вероятност техните интереси да се различават от това сделката да се провери за законността ѝ и да имат те интерес от прекратяването на протестите, което именно да ги прави жертва на изнудване.**

Потърпевши от изнудване в случая могат да бъдат само длъжностни лица и техните съучастници в незаконни действия при провеждането на въпросните държавни процедури, и които имат интерес законността на сделката да не се проверява и протестите да се преустановят. Ако първият сигнал срещу мен на изпълнителните директори на "Холдинг Варна" АД сочи дружеството като потърпевша страна от изнудване, логично би било компетентните органи да извършат проверка за техни съучастия в незаконни действия, водещи до интереса им законността на сделката да не се проверява.

Надявам се отговорни и уважавани институции като ДАНС и Прокуратурата да защитят мен, съпруга ми и роднините ни от заплахи, клевети пред медиите, всякакъв вид психологически натиск, вмешателство в личния ни живот и нанасяне на имуществени вреди, опити за каквито действия са налице и са описани в настоящите ми обяснения.

Надявам се случаят с продажбата на 122 дка земя на „Холдинг Варна“ АД да бъде подробно и компетентно изследван от ДАНС и Прокуратурата с помощта и на независими експерти, и всички поставени въпроси и съмнения да получат еднозначен отговор, а отговорните лица да понесат своята отговорност, ако са налице незаконни действия.

Това е което мога да заявя по случая.

Горното прочетох и за верността му се подписвам.

гр. Варна, 16.06.2010г.

С уважение:

арх. Калина Тодорова Павлова