

**ДО ОБЛАСТНИЯ УПРАВИТЕЛ
НА ОБЛАСТ ДОБРИЧ**

ОТВОРЕНО ПИСМО

От Демократична България – Балчик, с адрес за кореспонденция в гр. Балчик, пл. “21 –ви септември” № 3,

Представявана от:

Асен Георгиев Атанасов – председател на “ДСБ” – Балчик

Симеон Димитров Симеонов – зам. председател на “ДСБ” – Балчик, общински съветник,

Владимир Лафазански – председател на “Да България” – Балчик, общински съветник

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ,

Със свое Решение 369 по Протокол 24 от 29.07.2021 г., на основание чл.21 ал.1 г.8 н т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и във връзка с чл.134, ал.2, т.6 от Закона за устройство на територията, Общински съвет - Балчик дава съгласие за изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и промяна на действаща улична регулация за УПИ II в кв.7 по план на К.З. "Двореца" гр. Балчик.

Промяната има за цел:

- Южната граница на УПИ II, кв.7 по плана на К.З. "Двореца" да бъде приведена в съответствие с южната граница на ПИ 02508.7.104 по КК на гр.Балчик;

-ширината на улицата от 12,00м. ще се намали на 6,00м., като в общинския имот останалите 6,00м. се предвиждат за паркиране;

- предлага се мястото за връзка на брегоукрепително съоръжение „Дамба" с улица да бъде в рамките на останалата част от улицата.

Решението се прие по четвърта точка от дневния ред, Поименно гласуване със „За" -17; „Против" - 2 „Въздържал се" - 0; след предложение за преразглеждане и подлагане на ново гласуване на проект-решение с Вх. № 417/21.10.2020г., внесено в Общински съвет – Балчик от Христо Христов - Председател ПКУТСЕ

Считаме приетото решение за незаконосъобразно, прието при грубо погазване на обществен интерес и при явно незачитане на изискванията и ограниченията, които суверенът е поставил по отношение на общинската публична собственост.

Мотивите ни са следните:

1. Приетото решение се внася за разглеждане след заявление от “Бряг” ООД за четвърти пореден път, като при първото си внасяне след предложение от страна на Кмета на община Балчик на сесия през февруари 2020 г. бе категорично отхвърлено от общинските съветници.

Във връзка с предложения на вниманието на общинските съветници проект за изменени ПУП на к.з. “Двореца”, още тогава възникна съмнение по отношение на въпроса за собствеността, която “Бряг” ООД всъщност притежава.

В същата тази сесия и още в подготовката и, освен всички недостатъци, които бяха изложени по отношение на техническата страна на предложената разработка, бе поискано представяне на договор от 2007 г., с който “Бряг” ООД всъщност се легитимира, като собственик в процедура по съставяне на констативен нотариален акт през 2015 г. този, който беше вписан като документ, въз основа на който се издава, представеният нотариален акт удостоверяващ и легитимиращ „Бряг“ ООД като собственик.

Въпросния договор бе поискан защото възникна и бе изразено недоумение, как се е изобщо е възможно случилото се - продажбата на част от улица. И то при наличие на регулационен план от 1995 г, предвиждащ улица, и то в урбанизирана територия, курортна зона. Как всъщност някой може да придобие част от улица, само въз основа на скица от кадастралната карта?!

Естествено, нито за миг никой не си помисли, че страна по въпросния договор послужил за съставяне на констативния нотариален акт от нотариус, че продавач само въз основа на извадка за поземлен имот 02508.7.104 от кадастралната карта - представена кадастрална скица, може да е община Балчик, представлявана от кмета и през 2007 г.

Всички очакваха, продавач да е Областния управител, предвид факта, че въпросния имот е с предназначение и отреждане “за отдиш”. Такива бяха и думите на кмета Николай Ангелов, вижда се от протокола от сесията през месец февруари/страница 31 – ва/,

Оказа се точно обратното.

През 2007 г. при наличие на одобрен и влязъл в сила регулационен план, и несъобразяване със статута на въпросната част от улицата, кмета на общината, самоволно и неправомерно е съставил Акт за частна общинска собственост, който както е ясно е незаконосъобразен, понеже не отразява статута на частта от имота, отреден за улица. Общински съветник от Демократична България поиска акта за общинска собственост, не не му беше предоставен. Същият бе предоставен след заявление за достъп за Закона за достъп до обществена информация.

Без санкцията на общински съвет за преотреждане на въпросната част от улицата , без обявяването и за частна общинска собственост и без необходимото в тези случаи изменение на ПУП, кмета е продал улицата, т.е. публичната общинска собственост на собственика на сгради в съседния УПИ, без търг и конкурс, само заради наличието на грешка в кадастралната карта.

Кадастралната карта не само не е била съобразена с наличието на регулационен план и неговите предвиждания, но не е била съобразена и особения характер на собствеността на частта от поземления имот, който всъщност е улица.

По този начин е сключена сделката вписана в имотния регистър. Вместо да потърси дължимото в тези случаи изправяне на грешка в кадастралната карта, бившият кмет на общината решава да не се съобрази с подробния устройствен план и да я продаде.

Предизвиква ли такава сделка действие?!

Относително. Тя предизвиква действие само и единствено по отношение на частта, която е извън очертаната по регулационния план улица. Има вещи, които са изключени по силата на закона от възможност за разпореждане, в частност продажба. А това, освен изключителната държавна собственост, са също така и публичната държавна и публичната общинска собственост.

Съставеният акт за общинска собственост не е годен да доведе сам по себе си до промяна на вида на собственост върху процесния имот, която да се трансформира от публична в частна, само поради факта на актуването ѝ като такава. Фактическият състав на промяната на вида на собствеността от публична в частна изисква по задължителен начин това да стане с решение на Общинския съвет, взето с при това с квалифицирано мнозинство от броя на общинските съветници. Договорът по силата на който общината е продала земята, върху която е улица е нищожен, поради невъзможен предмет, доколкото има за такъв вещ, намираща се извън гражданския оборот.

Улицата по приложен регулационен план, а този на курортна зона “Двореца” от 1996 г. е именно такъв е публична общинска собственост и никой не може да ги придобие. Забележете обаче, **ДО НАСТЪПВАНЕТО НА ЕДИН ВАЖЕН МОМЕНТ. ИЗМЕНЕНИЕТО НА РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН.**

Точно това е смисълът на приетото решение, чиято незаконосъобразност се претендира. Правното основание на приетото решение е точка 8 на чл. 21 от ЗМСМА. Не само точка 11, но и 8. Всъщност общинските съветници с приетото решение валидираха една нищожна сделка. Същите предоставиха съгласие за трансформиране на собствеността, като отпадна нейният публичен характер и статут, но не както би следвало да се случи в обичайната и законоустановена последователност. Предложеният проект на решение предвижда съгласие за изменение на ПУП и се предвижда съгласие на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ, като принципал, а не както се твърди в обяснителната записка на проекта, за привеждане в съответствие с кадастралната карта, което е всъщност т.2 на същия член от ЗУТ, а не т. 6.

Но не се търси трансформация от публична в частна общинска собственост. Искаше се и 17 поименно отбелязани общински съветници на Балчик се съгласиха публичната общинска собственост да стане директно собственост на Бряг ООД.

Това е крайният резултат.

2. Самата разработка не съответства на изискванията на специалния Закон за устройство на територията. Със същата се отрязва достъп до държавен имот 02508.7.401 имот който, по досега действащия регулационен план има лице и транспортен достъп до улица. Първоначално, предложението на дружеството инвеститор, като признаваше че с разработката се отрязва излиза на улица на държавния имот, предвиждаше осигуряване на право на преминаване с последваща заповед на кмета на общината, издадена на осн. чл. 192 от ЗУТ. Впоследствие, поради явната неотносимост и несъстоятелност на предвиждането за учредяване на право на преминаване, от страна на “Бряг” ООД се предприе промяна и в предложението отхвърлено на сесия проведена през месец октомври, се упоменава, че достъпа до държавен имот 02508.7.401 ще се осъществява посредством пешеходната алея, намираща се в западната част на техния собствен имот. Въпросната алея, всъщност са стълби, широки около 1, 50 метър, и в никакъв случай не са “алея от парк”. А съгласно правилото чл. 14, ал. 4 ЗУТ “*Урегулираните поземлени*

имоти имат задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк.” Следователно, при липса на парк в непосредствена близост, разработката, която всъщност общински съвет прие с Решение 369 Протокол 24 от 29.07.2021 г. е незаконосъобразна и по недопустим начин лишава от урегулиране държавен имот.

3. Дружеството “Бряг” ООД е придобило по неправилен начин собствеността си. Продаденият през 2007 г. ПИ 02508.7.104 по КК на гр. Балчик, урегулиран УПИ II, кв.7 по плана на К.З. "Двореца" е с отреждане за рекреация – “курортни дейности” и по никакъв начин не попада в хипотезата на § 42 от ПЗРЗИДЗОС/ДВ бр. 96 от 1999 г. *”Застроените и незастроените парцели и имоти - частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините.”*

Предназначението или отреждането, ако използваме понятието, присъщо на ЗСТУ, при чието действие е приет регулационния план на к.з. “Двореца”, на УПИ II не попада в която и да е от възможните хипотези на §42. Същият не е нито за жилищно строителство, а още по – малко за обществени и благоустройствени мероприятия на общините.

Следователно при невъзможна и още по – важно при неслучила се трансформация от държавна частна в частна общинска собственост, всъщност ПИ 02508.7.104 по КК на гр. Балчик освен неправилен актуван е продаден на “Бряг” ООД от несобственик.

4. На проведено на 28 януари 2021 година заседание на Общински съвет – Балчик Николай Ангелов - кмет на община Балчик, внесе за трети път предложение за даване на съгласие за изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване, план за регулация и застрояване и промяна на действаща улична регулация за УПИ II в кв.7 по план на К.З. "Двореца" гр. Балчик. След възражение от Владимир Лафазански - общински съветник от Демократична България, че включването на въпросната точка е грубо нарушение на правилника на работата на този Общински съвет, като в чл.83 ал.2 от същия правилник е ясно записано, че пригласувано решение е окончателно. , а при липса на каквото и да е изменение на предложението на “Бряг” ООД, още по малко изправяне на пороците на същото, всяко ново внасяне би било освен нарушаване на процедурните правила на правилника, но и недопустимо възобновяване на административното производство пред органа на местно самоуправление. При съобразяване с въпросните мотиви, вносителя оттегли предложението си и същото не бе сред одобрените дневен ред,

На сесията от 29.07.2021 г. **предложението за даване на съгласие** за изменение на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и промяна на действаща улична регулация за УПИ II в кв.7 по план на К.З. "Двореца" гр. Балчик, същото не съдържа промяна или посочване на основание за възобновяване на административното производство по смисъла на чл. 99 от АПК. Единственият нов момент беше заплаха на “Бряг” ООД, че дружеството ще предприеме ограждане на имота си в границите по кадастралната карта, но всъщност при грубо нарушаване на регулационния план,

непроменян от 1995 г. и по - важно при несъобразяване с границите на публичната общинска собственост/улицата/.

Вместо да излезе с декларация в защита на общинската собственост, вместо да потърси отговорност за липсата на каквито и да е действия от страна кмета на общината в защита на интересите на общината и нейната собственост, общински съвет не само разгледа за втори път предложението на частното дружество, при липса на каквито и да е посочени или налични основания за възобновяване на производството , но и прие решение, с което се разпореди по недопустим начин принадлежащата на общината собственост, защитена с публичен статут.

Дори публичния статут не се оказва препятствие.

Ние, представителите на Демократична България, гр. Балчик, възразяваме срещу приетото Решение 369 по Протокол 24 от 29.07.2021 г. на Общински съвет и отправяме апел към Вас, да предприемете всички необходими действия в изпълнение на установените и гарантирани от ЗМСМА Ваши правомощия, в защита на общинската собственост и общественият интерес, грубо погазени с приемане на Решение 369.

Приложение:

1. Акт за частна общинска собственост № 430/2000 г. на Община Балчик.
2. Договор за продажба на общински имот № 398/2007 г.
3. Заповед №1278/06.08.2007г. на кмета на община Балчик
4. Извадка от регулационния план на на К.З. "Двореца" гр. Балчик

С уважение :

1. Асен Георгиев Атанасов –

2. Симеон Димитров Симеонов –

3. Владимир Бориславов Лафазански –