



БТ, ОМН и ПБ

17.05.16г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ гр. БУРГАС

ДО
ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА
към вх. № 08-00-4735/ 09.05.2016 г.

КОПИЕ
ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО
ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ И
ИНВЕСТИЦИОННИ ПОЛИТИКИ

ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО
ПРАВНИ ВЪПРОСИ

КМЕТА НА ОБЩИНА БУРГАС
към пр. № 94-01-12926/ 2016 г.

ВЪЗРАЖЕНИЕ

ОТ

„ЕЛИТ БИЛДИНГ ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 202795478, със седалище и адрес
на управление: гр. Бургас 8000, ул. „Крайезерна“ № 121
чрез управителя **НИКОЛАЙ ТОДОРОВ НИКОЛОВ**

ОТНОСНО: Докладна записка на Кмета на община Бургас до Общински съвет Бургас с вх. № 08-00-4735/ 09.05.2016 г. за Допускане изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ IV-76, V-76 и VI-общ, кв. 25а по плана на ж. к. „Славейков“, с цел обособяване на нов УПИ, отреден за благоустрояване и озеленяване и предвиждане на УПИ V-76 за отчуждаване.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с депозираната пред Вас Докладна записка на Кмета на община Бургас, предлагаща вземане на решения за Допускане изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ IV-76, V-76 и VI-общ, кв. 25а по плана на ж. к. „Славейков“ и предвиждане на УПИ V-76 за отчуждаване, излагам следните възражения:

1. По силата на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за строителство и учредяване право на строеж № 20, том 50, дело № 8435/ 16.12.2014 г. „ЕЛИТ БИЛДИНГ ИНВЕСТ“ ЕООД е собственик на идеални част от имот имоти 07079.602.498, идентичен с УПИ V-76, кв. 25а по плана на ж. к. „Славейков“ и имот 07079.602.499, идентичен с УПИ IV-76, кв. 25а по плана на ж. к. „Славейков“ и е носител на правото на строеж върху цитираните имоти.

От компетентните органи за строителство в имотите са издадени два броя разрешения за строеж, **влезли в законна сила на 18.07.2014 г.**, а именно:

- РС № О-62/ 26.06.2014 г. за „Жилищна сграда с магазини за промишлени стоки, ЗОХ – кафе-аперитив и домови ВиК връзки“, находяща се в УПИ IV-76. Със

Заповед № 807/ 16.04.2015 г. на Началник сектор „Зона север“ при община Бургас е допълнено РС № О-62/ 26.06.2014 г., като в него, като трети възложител е вписано представляването от мен Дружество.

- РС № О-63/ 26.06.2014 г. за „Жилищна сграда с три броя магазини за промишлени стоки, един магазин за пакетирани хранителни стоки и домови ВиК връзки“, намираща се в УПИ V-76. Със Заповед № 808/ 16.04.2015 г. на Началник сектор „Зона север“ при община Бургас е допълнено РС № О-63/ 26.06.2014 г., като в него, като трети възложител е вписано представляването от мен Дружество.

За строежа, изпълняван в УПИ IV-76, на 27.04.2016 г. от длъжностно лице от общинска администрация на община Бургас е съставен Констативен протокол за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че действащият подробен устройствен план е приложен по отношение на застрояването.

За строежа, изпълняван в УПИ V-76 е съставен на 02.02.2016г. протокол образец № 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, с който се удостоверява, че строителството в имота е започнало.

2. Предложеното с Докладната записка включване на УПИ V-76 в Програмата за управление и разпореждане с общински имоти и вещи за 2016 г. на община Бургас, Раздел VI „Отчуждаване на имоти за общински нужди“, е в грубо противоречие с основни правни принципи на националното и на европейското законодателство.

Съгласно чл. 17, ал. 5 от Конституцията *„принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение“*.

По силата на чл. 21, ал. 1 ЗОС имоти – частна собственост, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, като общинската нужда и невъзможността за задоволяването ѝ по друг начин, освен чрез отчуждаване, се доказва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план.

Конституционният принцип за неприкосновеност на частната собственост е в съответствие с правото на мирно използване на собствеността по смисъла на чл. 1 от Допълнителния протокол към Конвенцията за защита на права на човека и основните свободи¹. Посочените принципи не отричат правото на държавата в лицето на компетентните държавни и общински власти да определят ограничения на собствеността за благоустройствени цели, включително и принудително отчуждаване на частни имоти, но при наличие на три кумулативни предпоставки, а именно:

- да са в изпълнение на изрична законова разпоредба;
- да са в защита на конкретни обществени интереси;
- да има съразмерност на определените ограничения с обществените нужди.

В този смисъл е и разпоредбата на чл. 6 АПК, уреждащ принципа на съразмерност.

¹ Чл. 1 от Допълнителен Протокол към КЗПЧОС:

„Всяко физическо или юридическо лице има право мирно да се ползва от своите притежания. Никой не може да бъде лишен от своите притежания освен в интерес на обществото и съгласно условията, предвидени в закона и в общите принципи на международното право.

Предходните разпоредби не накърняват по никакъв начин правото на държавите да въвеждат такива закони, каквито сметнат за необходими за осъществяването на контрол върху ползването на притежанията в съответствие с общия интерес или за осигуряване на плащането на данъци или други постъпления или глоби.“

Съгласно цитираните норми, отчуждаването на имоти частна собственост се допуска по изключение и при строго определени условия, които, ако не са налице отчуждаване е недопустимо.

Във внесената докладна записка не е обоснована общинската нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, че се предлага отчуждаване на недвижими имоти частна собственост. Тъкмо напротив – от изложението в докладната записка и позоваването на заявлението, подадено от собственици на самостоятелни обекти в жилищни блокове № 86, 87 и 88, ж.к. „Славейков“ следва извод, че Кметът на общината предлага приемане на решения на Общински съвет Бургас с цел удовлетворяването на частни интереси на ограничен кръг лица, което е недопустимо.

3. Предложеното с докладната записка проекторешение за даване на съгласие за допускане изменение на ПУП-ПРЗ в обхвата на УПИ IV-76, V-76 и VI-общ, с цел обособяване на нов УПИ, отреден за благоустрояване и озеленяване е в нарушение на чл. 135 ЗУТ, тъй като не са налице нито исканеот собствениците на УПИ IV-76 и УПИ V-76, нито са налице основанията за служебно изменение на действащия ПУП-ПРЗ.

Въпреки, че в докладната записка са описани в хронология законосъобразно проведените процедури по издаване на вече влезлите в сила административни актове по урегулиране, одобряване на проекти и разрешаване на строителството за посочените УПИ, в нарушение на принципите за съразмерност и предвидимост на действията на администрацията се предлага изменение на одобрения ПУП-ПРЗ, и то на очевидно неприложими основания.

В докладната записка се сочи, че *„Общественият интерес, твърдян в подаденото заявление на гражданите води до промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен плана, изискващи отреждане на частния имот за озеленяване, а в тази връзка възниква и необходимостта от задоволяване на общински нужди, основания по чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ за промяна на ПУП“*.

Сам вносителят на докладната записка говори за „твърдян“ обществен интерес, въобще не е ясно какъв е този обществен интерес, а както беше посочено и по-горе – става дума за частен интерес на ограничен кръг лица. Очевидно целите на вносителя са да бъде изменен плана за регулация и застрояване, така че да бъде осуетена възможността за реализация на застрояването в параметрите, в които е разрешено и то *„с цел удовлетворяване исканията на гражданите“*.

Ето защо, осуетяването на новото строителство в частните имоти, в ущърб на собствениците им се представя като настъпила промяна в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът, основание за изменението му по чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ. В случая нито са на лице съществени промени в обществено-икономическите условия, нито общинска нужда, които са основание за изменение на плана.

Допълнителни аргументи за липсата на промени в обществено-икономическите условия са и факти, възпроизведени и в самата докладна записка на Кмета на Общината.

През 2010 г. е одобрен действащият ПУП-ПРЗ на ж. к. „Славейков“, одобрен с Решение № 40-17/ 21.10.2010 г. на Общински съвет Бургас за реструктуриране на комплекса, с който са потвърдени предвижданията на влезлите в сила ЧИ на ПУП-ПРЗ и РУП за I, V, VI, кв. 25 а, одобрени със Заповед № 3013/ 05.11.2008 г. и Заповед № 3014/ 05.11.2008 г. на заместник-кмета на Общината. В докладната записка също се

отчита, че ПУП и РУП са влезли в сила след потвърждаването им с Решение № 1345/ 25.12.2009 г. на Административен съд Бургас по адм. д. № 69/ 2009 г.

Доколкото РС № О-62/ 26.06.2014 г. и РС № О-63/ 26.06.2014 г. не са загубили правно действие, по силата на чл. 125, ал. 5 ЗУТ за промяна в предвидено застрояване е необходимо съгласието на представляваното от мен дружество и останалите собственици в качеството ни на възложители на строежите, каквото съгласие от наша страна не е налице.

В предложените проекти за решения се съдържа и предложение за изменение на програма за управление и разпореждане с общинската собственост за 2016г. с цел провеждане на отчуждителни процедури. Това предложение не е икономически обосновано, не се сочи как ще бъдат осигурени средствата за заплащане на обезщетението, нито пък са представени данни за размера на средствата, които ще бъдат необходими. Следва да са отчете и обстоятелството, че при започнало строителство въз основа на учредено право на строеж Общински съвет Бургас ще бъде длъжен да осигури и средства за заплащане на вложените инвестиции и компенсиране на загубите за представляването от мен Дружество.

Изложеното налага извода, че спирането на строителството, изменението на действащия ПУП-ПРЗ и отчуждаването на имотите ще доведе до неоправдани и нецелесъобразно изразходвани средства от общинския бюджет.

Предвид изложеното, моля да не подкрепяте и да гласувате против решенията, предложени с Докладна записка на Кмета на община Бургас с вх. № 08-00-4735/ 09.05.2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт № 20, том 50, дело № 8435/ 16.12.2014 г.;
2. РС № О-62/ 26.06.2014 г., допълнено със Заповед № 807/ 16.04.2015 г. на Началник сектор „Зона север“ при община Бургас;
3. РС № О-63/ 26.06.2014 г., допълнено със Заповед № 808/ 16.04.2015 г. на Началник сектор „Зона север“ при община Бургас;
4. Констативен протокол от 27.04.2016 г.
5. Протокол образец № 2 за откриване на строителна ~~площадка~~ и определяне на строителна линия и ниво от 02.02.2016г.

С УВАЖЕНИЕ:


Николаи Николов