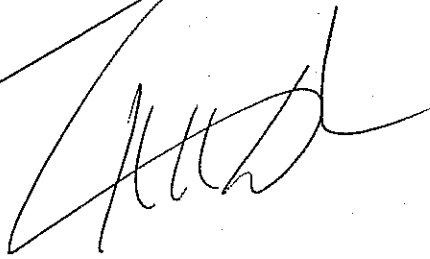


ДО  
МИНИСТЪРА НА  
ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ  
Д-Р МИРОСЛАВ НАЙДЕНОВ

*Земелията*



### ДОКЛАД

**Относно:** Изпълнение на Заповед № РД 09-2/03.01.2013 г. на министъра на земеделието и храните

В изпълнение на Ваша Заповед № РД 09-2/03.01.2013 г., допълнена със заповед № РД 09-6/08.01.2013 г. междуведомствена работна група в състав:

Председател:

Марияна Николова – директор на дирекция „Правно-нормативни дейности”, Министерство на земеделието и храните (МЗХ)

Членове:

1. инж. Валентина Маринова – главен секретар, Изпълнителна агенция по горите (ИАГ);
2. инж. Милка Гечева – началник на „Дирекция за национален строителен контрол” към министъра на регионалното развитие и благоустройството;
3. Росица Димова – държавен експерт, отдел „Натура 2000”, дирекция „Национална служба за защита на природата”, Министерство на околната среда и водите;
4. Диана Филева – старши юрисконсулт, дирекция „Правно-нормативни дейности”, МЗХ;

извърши проверка в присъствието на Любомир Костадинов - WWF (заседание 7 януари), Тома Белев – СНЦ Зелени Балкани (заседание на 9 и 10 януари), Александър Дунчев (заседание на 7, 9 и 10 януари) – WWF (съгласно присъствени списъци и протоколи от 7, 9 и 10 януари)

на административните преписки, касаещи поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала” както следва:

#### I. Преписка по изключване на поземлен имот от държавен горски фонд - Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите

Със Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите, е изключена от държавния горски фонд площ в размер **28,916 дка** за изграждане на жилищни сгради за постоянно и сезонно обитаване, въз основа на подробен устройствен план, одобрен със Заповед № 590/03.08.2007 г. на кмета на община Несебър. Засяга се залесена и незалесена площ от държавния горски фонд представляваща имот с идентификатор **51500.204.152** находящ се в гр. Несебър, община Несебър, по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД 18-46/18.08.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), изменена със заповед № КД 14-02-



Министерство на земеделието и храните  
Дирекция „Административно сътрудничество и обществени връзки”  
ИЗДАНО С ПРИГИНАЛ

962:27.06.2007 г. на началник на Служба по геодезия, картография и кадастър – Бургас, адрес Кокала, съседни: 51500.503.340, 51500.204.13 по скица № 39000/14.12.2007 г., презаверена на 29.09.2008 г. от АГКК – Бургас, попадащ в част от отдел 562, част от подотдел „1”, отдел 563, части от подотдели „а”, „9”, по лесоустройствен проект от 1999 г., в района на дейност на Държавно ловно стопанство „Несебър”. Имотът е частна държавна собственост Акт № 4521/06.08.2008 г., издаден от областна администрация на област с административен център - Бургас с досие 4521, регистър 1, вписан в Районен съд от съдия по вписванията – Несебър под № 5, том XXIX, вх. рег. № 7122/18.08.2008 г., дело 6431.

Заповедта е издадена на основание чл.14, ал.1, т.3, чл.17, ал.2 и чл.19, ал.1 и 2 от Закона за горите и заявление, постъпило в Национално управление по горите с рег. индекс № 94-ДД-24/02.03.2007г. от Димитър Костадинов Петров.

Съгласно чл.14, ал.1, т.3 от ЗГ (отм.) „Гори и земи от горския фонд се изключват при промяна на предназначението им за създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях”.

Съгласно чл.17, ал.2 от ЗГ (отм.) При изключване на гори от горския фонд, както и при учредяване или възникване на сервитути върху гори от горския фонд се извършва компенсационно залесяване върху незалесена площ не по-малка от засегнатата

**Чл. 19. от ЗГ (отм.) (Изм. - ДВ, бр. 16 от 2003 г.) (1) За изключените площи, учреденото право на ползване и сервитути върху гори и земи от държавния горски фонд се заплаща цена, определена с наредба, приета от Министерския съвет.**

Това е Наредбата за определяне на базисни цени, цени за изключените площи, учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд (обн., ДВ, бр. 101 от 2003 г.; изм., бр. 39 от 2004 г., бр. 6 от 2005 г., бр. 1 от 2007 г., бр. 38 от 2010 г.).

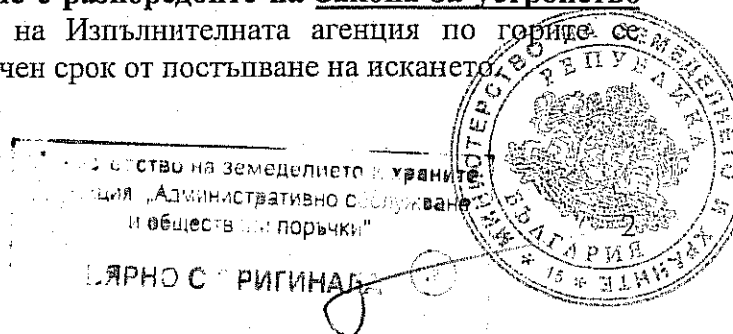
(2) (Изм. - ДВ, бр. 80 от 2009 г.) Сумата по ал. 1 се внася в бюджета на Изпълнителната агенция по горите

Издаването на заповедта се предхожда от описана в Закона за горите (отм.) процедура.

**Първият етап на процедурата е предварително съгласуване по реда на чл.146 от ЗГ (отм.).**

Чл. 146. (Нов - ДВ, бр. 16 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 64 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 80 от 2009 г., доп. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) За строителство на обекти по чл. 14, ал. 1, т. 1 и 2 и ал. 4, както и за създаване на нови или разширяване границите на съществуващи отделни урегулирани поземлени имоти извън урбанизираните територии (населени места и селищни образувания), собственикът или заинтересуваното лице прави искане пред изпълнителния директор на Изпълнителната агенция по горите за **предварително съгласуване на изключването на горите и земите от горския фонд.**

(3) (\*) (Изм. - ДВ, бр. 64 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 80 от 2009 г.) За **предварително съгласуване за изключване на гори и земи от горския фонд се представя задание, изготвено в съответствие с разпоредбите на Закона за устройство на територията.** Изпълнителният директор на Изпълнителната агенция по горите се произнася с мотивирано становище в едномесечен срок от постъпване на искането



На основание чл. 14б от Закона за горите (отм.), в Национално управление по горите е постъпила преписка с регистрационен индекс № 94-ДД-24/02.03.2007 г. за **предварително съгласуване за изключване на гори и земи от горския фонд**, по реда на чл.14б от Закона за горите, за поземлен имот № 51500.204.152 в землището на гр. Несебър, обл. Бургас, с площ 28,916 дка, със заявител Димитър Костадинов Петров.

Към заявлението са приложени:

1. **задание за изработване на ПУП – представено е задание за изработване на ПУП за имот 51500.204.152 за изграждане на сгради със статут на курортно строителство;**

2. **скица № 21437/27.06.2007 г. на трасето или площадката с обозначени координатни точки – скица на ПИ № 51500.204.152 с площ 28916 кв.м., в землището на гр. Несебър, обл. Бургас, издадена от Служба по кадастъра – Бургас.**

3. **писмени становища на структурите и териториалните звена на Изпълнителна агенция по горите, в чийто териториален обхват на дейност се намират имотите – на Районно управление по горите (РУГ) – Бургас с изх. № 04-05-507/27.06.2007 г. от 2007 г. (вх. № 94ДД-24/29.06.2007 г.НУГ) и на Държавна дивечовъдна станция (ДДС) „Несебър“ рег. № 780/27.06.2007 г.**

С рег. инд. 94-ДД-24/20.07.2007 г. до заявителя Димитър Костадинов Петров с копие до Областна администрация - Бургас, до кмета на община Несебър и до РУГ-Бургас е изпратено писмо за **предварително съгласуване за изключване на гори и земи от горския фонд на ПИ № 51500.204.152 в гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас с площ 28,916 дка, в района на дейност на ДДС „Несебър“. Предварителното съгласуване е валидно за 1 (една) година.**

Писмото за предварително съгласуване на изключването поставя началото на **втори етап на процедурата**. В същото са дадени указания за представяне на **документи по чл. 14в, ал. 2, т. 1-7 от ЗГ.**

Чл. 14в. (Нов - ДВ, бр. 16 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 64 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 80 от 2009 г.) **Заявление за изключване на гори и земи от горския фонд се подава от собственика или от заинтересуваното лице до изпълнителния директор на Изпълнителната агенция по горите при наличие на действащ подробен устройствен план за поземлен имот или парцеларен план за определеното трасе.**

(2) Към заявлението по ал. 1 се прилагат:

1. (доп. - ДВ, бр. 34 от 2006 г., в сила от 01.01.2008 г.) копие от документ за самоличност, актуално удостоверение за вписване в търговския регистър или удостоверение за актуално състояние на съдебната регистрация и копие от код по БУЛСТАТ на заявителя;

2. документ за собственост или документ, удостоверяващ правото да се строи в чужд имот;

3. скица на трасето или площадката с обозначени координатни точки;

4. действащ подробен устройствен план или парцеларен план;

5. доклад и удостоверение за оценка на горите и земите от горския фонд;

6. (изм. - ДВ, бр. 43 от 2008 г.) решение или становище, когато такова се изисква по глава шеста от Закона за опазване на околната среда, или решение за оценка за съвместимостта с предмета и целите на опазване на защитена зона, когато такова се изисква по Закона за биологичното разнообразие;

7. (изм. - ДВ, бр. 64 от 2007 г., доп. - ДВ, бр. 43 от 2008 г., изм. - ДВ, бр. 80 от 2009 г.) писмени становища на структурите и териториалните звена на Изпълнителната

Система на заведението  
Администрация „Административно обслужване“  
и общество на партньори

ЛЯРНО С ОПРИГАНА



агенция по горите и държавното горско стопанство, в чиито териториален обхват на дейност се намират имотите.

На основание чл. 14в, ал. 1 от Закона за горите (отм.) в Държавна агенция по горите е постъпило заявление с регистрационен индекс № 94-ДД-24/13.05.2008 г. за изключване от горския фонд на поземлен имот № 51500.201.152 в гр. Несебър с площ 28,916 дка.

Към преписката за изключване на имота, заведена в НУГ с рег. инд. 94-ДД-24/25.07.2007г. са представени следните изискуеми по чл. 14в, ал. 2, т. 1-7 от Закона за горите документи:

1. копие от документ за самоличност – представено с фотокопие на документ за самоличност на Димитър Петров;

2. документ за собственост или документ, удостоверяващ правото да се строи в чужд имот – в заявлението е отбелязан Акт за частна държавна собственост без да са посочени реквизити на документа. Тъй като имотът е държавна собственост задължение на административния орган е издаването на такъв документ и прилагането му по преписката. На основание писмото за предварително съгласуване издадено от НУГ по реда на чл. 14б от ЗГ, е направено искане пред областния управител на област Бургас за издаване на акт за частна държавна собственост. В преписката е налично писмо № 12-166/30.04.2008 г., с което областния управител иска потвърждаване за статута на няколко имота, между които е и имот № 51500.204.152. За имота е издаден Акт за частна държавна собственост № 4521/06.08.2008 г.,

3. скица на трасето или площадката с обозначени координатни точки – скица № 39000/14.12.2007 г., гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, издадена от СГКК – Бургас с площ на имота 28916 кв.м.

4. действащ подробен устройствен план или парцеларен план –

- Заповед № 590/03.08.2007 г. на кмета на община Несебър за одобряване на ПУП-ПЗ за поземлен имот № 51500.204.152, гр. Несебър, м. „Кокала“, с площ 28916 кв.м. с отреждане за жилищно строителство;

При наличие на писмото за предварително съгласуване на изключването от г-н Димитър Петров е депозирана в община Несебър молба, заведена с вх.№ 94-00-7778/27.07.2007 г., за издаване на мотивирано предписание и становище за изработване на ПУП за поземлен имот 51500.204.152 в гр. Несебър.

На същата дата от главния архитект на община Несебър е издадено становище за допускане изработването и процедурирането на ПУП, адресирано до кмета на общината, заведено с вх. №94-00-7778/27.07.2007 г. в община Несебър и мотивирано предписание изх. № 94-00-7778/27.07.2007 г. на Община Несебър, издадено от кмета на Общината, с което на основание чл.134 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), е допуснато изработване и процедуриране на ПУП-План за застояване (ПЗ) за имота. Прави впечатление, че решението по протокол № 24 на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОБЕСУТ), с което е приет проекта за ПУП – ПЗ за имота, е от 01.08.2007 г., т.е. преди произнасянето по проекта на РИОСВ-Бургас от 02.08.2007 г. Писмо изх. № 4996 от 02.08.2007г. на РИОСВ – Бургас е цитирано в протокола на ОБЕСУТ от 01.08.2007 г. Следва да се отбележи, че протокола на ОБЕСУТ наличен в преписката е препис – извлечение, а не оригинал. Категоричен извод за датата на протокола и неговото съдържание може да се направи при наличие на оригинален протокол. На основание на описаните по-горе документи, чл. 59 ЗУТ, във връзка с чл. 14в от ЗГ и правомощията по чл. 129, ал. 2 ЗУТ е издадена Заповед № 590/03.08.2007 г. на кмета на община Несебър, с която е одобрен ПУП-ПЗ за поземлен имот 51500.204.152.

-Акт на община Несебър от 28.08.2007 г. за липса на възражения по Заповед № 590/03.08.2007 г. за одобряване на ПУП-ПЗ в законния срок за обжалването й;

Държавно на земеделското стопанство  
Дирекция „Административно обслужване  
и обществен поръчки“

ЯРНО С ОРИГИНАЛ



- обяснителна записка;
- графичен материал.

В графичния материал изготвен от архитект Тихолов на лист 134 от преписката извън границите на имот № 51500.204.152 е обозначено наличието на защитена територия – дюни.

**5. доклад и удостоверение за оценка на горите и земите от горския фонд** – по преписката са налични доклад за оценка на поземления имот в горски фонд, изготвен от лицензиран оценител и необходимото удостоверение. **Оценката за имота е изготвена от лицензиран оценител - инж. Иван Борисов Стоянов с Удостоверение за упражняване на частна лесовъдска практика № 1542 от 28.03.2006 г.**, издадено от Национално управление по горите на основание чл. 20 от Наредба № 31 от 2003 г. за реда и критериите за регистрация за упражняване на частна лесовъдска практика и за извършване на дейности в горския фонд. В цитираното удостоверение една от разрешените дейности е „оценка на гори и земи от горския фонд”.

Оценката е възложена от Димитър Костадинов Петров с Договор от 05.07.2007 г. Възложителят е приел с Акт за приемане на доклад от 10.07.2007 г. изготвената оценка. Съгласно Акта за приемане установена цена за промяна предназначението по чл. 14, ал. 1, т. 3 от ЗГ за имота е **405 479,44 лв.** Оценителния доклад е изготвен по реда на Наредбата за определяне на базисни цени, цени за изключените площи, учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд.

С **Протокол от 12.07.2007 г.** РДГ – Бургас приема оценката и издава **Удостоверение № 161/12.07.2007 г.**, в което се посочва, че оценката е валидна до 12.07.2008 г. Тъй като в процеса на разглеждане на преписката валидността на оценката е изтекла с **Протокол от 01.10.2008 г.** РДГ – Бургас я разглежда отново, установява, че цената не се е променила и издава **Удостоверение № 161/01.10.2008 г.**, в което се посочва, че оценката е валидна до 01.10.2009 г.

В обяснителната записка от оценката е посочено, че обект на оценка е имот разположен в част от отдел 562, част от подотдел „1” и част от отдел 563, части от подотдели „а” и „9” по ЛУП от 1999 г. В предотделен лист от оценката за отдел 562 подотдел 8 е посочено вид на подотдела пясъци. За отдел 563, подотдел 8 като вид на подотдела е посочено пясъци. Няма описано наличие на дюни.

**6. решение или становище, когато такова се изисква по глава шеста от Закона за опазване на околната среда** – представено е **Писмо № 4996/02.08.2007 г. с Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г.** за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, издадено от **Регионална инспекция – Бургас.** Решението е да не се извършва екологична оценка на **План/Програма: Подробен устройствен план- План за регулация и застрояване за „Жилищно застрояване” в поземлен имот» № 51500.204.152.**

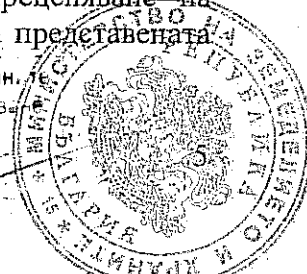
От папка „**Екологична оценка**” в документите предоставени на работната група от МОСВ се установява следната хронология на издаване на **Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г. на Регионална инспекция – Бургас.**

С **вх. № 4996/30.07.2007 г.** Димитър Петров подава „Информирание за инвестиционно предложение по чл. 95, ал. 1 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда” до Регионална инспекция - Бургас. В документа заявителя информира, че ще процедира ПУП-ПЗ в имот идентификатор 51500.204.152 като това информирание е направено едновременно с информирането на кмета на община Несебър. Собственооръчно заявителя е написал до подписа си дата 27.07.2007 г.

С **писмо изх. 4996/30.07.2007 г.** Регионална инспекция – Бургас уведомява заявителя и община Несебър, че е необходимо провеждане на процедура по преценяване на необходимостта от екологична оценка. Дадени са указания за допълване на представената

Министерство на земеделието, храните  
и обществени поръчки

ЛЯРНО С КОРИГИНАЛ



документация. Обърнато е внимание на община Несебър, че одобряването на ПУП следва да се извърши след приключване на процедурите по реда на глава шеста, раздел III от ЗООС.

**Решение № БС-231-ЕО/2007 от 02.08.2007 г.** за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка е изпратено до Димитър Петров и община Несебър с **придружително писмо с изх. № 4996/02.08.2008 г.** Решението е издадено на основание чл. 85, ал. 4 от ЗООС, представената документация от възложителя и чл. 14 от Наредба за установяване на реда и методите за извършване на екологична оценка на планове и програми.

**С вх. № 4996/03.08.2007 г. на Регионална инспекция - Бургас** Димитър Петров подава искане за издаване на преценка на необходимостта от извършване на екологична оценка, комплектувано с изискуемата информация.

Прави впечатление, че **Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г.** е издадено преди да е внесена от възложителя Димитър Петров необходима информация по Наредбата за условията, реда и методите на извършване на екологична оценка на планове и програми екологична оценка. Информацията по чл. 8 от наредбата е внесена – 1 ден след издаване на Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г.

**С писмо изх. № 4996/08.08.2007 г.** Регионална инспекция - Бургас уведомява РИОКОЗ – Бургас за внесеното искане от Димитър Петров за преценяване необходимостта от екологична оценка на план/програма ПУП-ПЗ в поземлен имот № 51500.204.152 и изисква на основание чл. 13, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за извършване на екологична оценка РИОКОЗ – Бургас да представи становище по плана.

**Становището на РИОКОЗ – Бургас е с изх. № 32-04-341/22.08.2007 г. - вх. № 4996/27.08.2007 г. на РИОСВ –Бургас.**

Следователно налице са несъответствия в процедурата по издаване на **Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г.** за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, издадено от Регионална инспекция – Бургас.

**Към момента на разглеждане на преписката за изключване, действащата разпоредба на Закона за горите чл. 14в, ал. 2, т. 6. (изм. - ДВ, бр. 43 от 2008 г.)** изисква решение или становище, когато такова се изисква по глава шеста от Закона за опазване на околната среда, или решение за оценка за съвместимостта с предмета и целите на опазване на защитена зона, когато такова се изисква по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Алтернативно Закона за горите изисква един от двата посочени документа или този по ЗООС или този по ЗБР. В преписката е налично **Решение № Б -231-ЕО/02.08.2007 г. за преценка по ЗООС.** Видно от протокола от 02.10.2008 г. комисията, разглеждаща преписката за изключване е поискала допълнително без да е изискуем от закона и документ за оценка за съвместимост, издадена по реда на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони – документ издаден в съответствие със ЗБР.

Във връзка с това допълнително искане към преписката по изключване е приложено писмо **изх. № 4996/29.10.2008 г. от РИОСВ Бургас,** съгласно което **„РИОСВ-Бургас не възразява да се започне процедура по изключване от горския фонд на поземлен имот № 51500.204.152, местност „Кокала“, землище гр. Несебър, община Несебър, област Бургас по чл. 14 от Закона за горите.“**

В писмото прави впечатление заключението, че одобряването на подробен устройствен план и инвестиционното предложение по реда на ЗУТ, следва да се извърши само след приключване на процедурата по реда на Закона за биологичното разнообразие и издаване на положително решение, като се съобщава, че това се случва едва след като заявителят придобие право на собственост по реда на чл. 14 от Закона за горите.

ство на земеделското стопанство  
ция „Административно обслужване  
и обществен поръчки“

ЛЯРНО С ПРИГИНАЛ



Имайки предвид, че подробният устройствен план вече е бил одобрен и влязъл в сила, а заявителят не е придобил собствеността, тъй като това става по реда на нарочна процедура едва след приключване на процедурата по изключване, административния орган (комисията по изключване) е приел това писмо, като достатъчен необходим документ, с оглед приключване на процедурата по промяна на предназначението.

**В преписката по изключването, предоставена от ИАГ на междуведомствената работна група са налични: Писмо изх. № 4996/30.07.2007 г. (първа страница), придружително Писмо № 4996/02.08.2007 г. с Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г. и писмо № 4996/29.10.2008 г., съгласно което „РИОСВ-Бургас не възразява да се започне процедура по изключване от горския фонд на поземлен имот № 51500.204.152. Няма налични документи, които да поставят под съмнение тяхното издаване.**

**7. писмени становища на РДГ и ДГС/ДЛ, в чийто териториален обхват на дейност се намират имотите – описаните в преписката за предварителното съгласуване на РУГ – Бургас с изх. № 04-05-507/27.06.2007 г. от 2007 г. (вх. № 94ДД-24/29.06.2007 г.НУГ) и на ДДС „Несебър” рег. № 780/27.06.2007 г.**

Преписката по заявление № 94-ДД-24/02.03.2007 г., включваща и преписката по заявление № 94-ДД-24/13.05.2008 г., е разглеждана от компетентен да разглежда съответните преписки административен орган - комисия, съгласно приложени 3 броя протоколи от заседания както следва:

**Съгласно Протокол № 24/05.07.2007 г.** на комисия назначена със Заповед № 475/11.05.2004 г. на начлника на НУГ на стр. 3 е отбелязано, че се разглежда преписка, съдържаща заявление за предварително съгласуване за изключване на земи и гори от държавния горски фонд по реда на чл. 14б от ЗГ и че въз основа на представените документи, комисията преценява искането за предварително съгласуване за промяната на предназначението и изключването на площта от горския фонд като законосъобразно и предлага на началника на националното управление по горите да се произнесе по искането с положително становище по реда на чл. 14 от ЗГ.

**С рег. инд. 94-ДД-24/20.07.2007 г.** до заявителя Димитър Костадинов Петров с копие до Областна администрация - Бургас, до кмета на община Несебър и до РУГ-Бургас е изпратено писмо за предварително съгласуване за изключване на гори и земи от горския фонд на ПИ № 51500.204.152 в гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас с площ 28,916 дка, в района на дейност на ДДС „Несебър”.

**Заявление за изключване от горския фонд на поземлен имот № 51500.201.152 в гр. Несебър с площ 28,916 дка. от Димитър Костадинов Петров е постъпило в ДАГ с регистрационен индекс № 94-ДД-24/13.05.2008 г.**

Съгласно становище на отдел „Правни дейности” адресирано да председателя на ДАГ и до комисията, която разглежда преписките, **с рег. индекс 94-ДД-24/02.10.2008 г.**, имотът попада в Зона „Б”, съгласно чл. 9 от Закона за устройство на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК) и не са представени доказателства за влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината, каквото е изискването на разпоредбата на чл. 17 от ЗУЧК. Също така в становището е отразено, че съгласно Решение № БС-231-ЕО/2007 г. на Регионална инспекция – Бургас, имотът попада в потенциална защитена зона „Ахелой-Равда-Несебър” и защитена зона „Емине” и към преписката не е представена оценка за съвместимост на плана с предметите и целите на опазване на защитените зони по реда на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове

Чл. 17, ст. 1, параграф 1, буква а) от Закона за устройство на територията  
Дирекция „Административно съдействие и обществена поръчка”  
ЛЯРНО СЪПРИГНА



програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (приета с ПМС № 201/31.08.2007 г., в сила от 11.09.2007 г.).

**Съгласно Протокол № 41/02.10.2008 г.** на комисия, назначена със Заповед № 149/22.11.2007 г., на стр. 5 от протокола са описани документи, които комисията е решила да поиска в допълнение на представените със заявлението: удостоверение от компетентен орган, за условията по чл. 17 от ЗУЧК, актуализирано удостоверение за оценка и оценка за съвместимост, съгласно Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Приета с ПМС № 201 от 31.08.2007 г., обн., ДВ, бр. 73 от 11.09.2007 г.)

**С писмо с рег. № 94ДД-24/21.10.2008 г. от ДАГ до заявителя е изпратено писмо искане да представи документ от компетентен орган (община, област, МРРБ) от който да е видно, че за имот с идентификатор 51500.204.152 няма пречка да се приложи разпоредбата на чл. 14, ал. 1, т. 3 от Закона за горите. Описани са две възможни хипотези пред заявителя:**

1. Имотът да не попада в охранителна зона „Б” на територията на Черноморското крайбрежие, тъй като на основание чл. 11, ал. 1 от ЗУЧК за него е действала разпоредбата „с изключение на урбанизираните територии на населените места, определени към датата на влизане в сила на закона”. Тази хипотеза е била възможна при условие, че подробният устройствен план е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗУЧК и имотът е част от урбанизираните територии на населените места, определени към датата на влизане в сила на закона.

2. Да са изпълнени условията на чл. 17 от ЗУЧК, а именно конкретното предназначение (чл. 8 от ЗУЧК) на имота да е предвидено с влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината и одобрен по реда на Закона за устройство на територията ПУП.

Заявителят е отправил запитване до Министерство на регионалното развитие и благоустройството относно първата хипотеза. В отговор на запитването МРРБ е изразило становище в **писмо с вх. № 94 ДД-24/21.10.2008 г. на ДАГ**, според което подробният устройствен план е одобрен и влязъл в сила преди влизане в сила на ЗУЧК (01.01.2008 г.). Съгласно чл. 17 от ЗУЧК „промяна на предназначението на земеделски земи и на гори и земи от горския фонд, попадащи в зона „А” и зона „Б”, за създаване или за разширяване на урбанизираните територии или за застрояване на отделни или на група поземлени имоти се разрешава само ако това е предвидено с влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината и одобрен по реда на Закона за устройство на територията подробен устройствен план”. В този смисъл е и заключението в становището, че по силата на § 5, ал. 1 от преходните и заключителни разпоредби на ЗУЧК, забраните по чл. 10, ал. 2 и чл. 11, ал. 2 (изискванията за двете зони) не се прилагат за законно изградените и разрешени обекти, както и за одобряване на инвестиционни проекти по действащи подробни устройствени планове.

Отдел „Правни дейности” изразява становище с **рег. № 94ДД-24/31.10.2008 г.**, съгласно което писмото на МРРБ не може да суспендира действието на закона, както и, че § 5, ал. 1 действа по отношение на законно изградени и разрешени обекти, преди влизане в сила на ЗУЧК, но няма преходна разпоредба по отношение промяна предназначението на земеделски земи и земи и гори от горския фонд. Предвид изложените мотиви, проектът на заповед не е съгласуван от отдел „Правни дейности”.

**Съгласно Протокол № 46/10.11.2008 г.** на комисия, назначена със Заповед № 149/22.11.2007 г., преписката с приложените допълнително документи е разгледана **отново**, като комисията се произнася с **положително решение за промяна на предназначението** на горите и земите от държавния горски фонд с мотиви, че: **има одобрен със Заповед №**

Министерство на земеделието  
Дирекция „Административно обслужване  
и обществени поръчки”

КОПИО С ПРИГОНАЛ





**590/03.08.2007 г на кмета на община Несебър ПУП-ПЗ, за площите включени в заявлението на Димитър Костадинов Петров, искането за промяна на предназначението е съгласувано от ДЛС Несебър и РДГ – Бургас, налице е Решение № БС-231-ЕО/2007 от 02.08.2007 г. с преценка, че не е необходима екологична оценка, ще се извърши компенсационно залесяване на основание чл. 17 от ЗГ.**

На комисията е докладвано становището на отдел „Правни дейности“ за необходимостта от предоставяне на доказателства, че за съответната територия на общината, в която се намира имота следва да има влязъл в сила общ устройствен план, което произтича от императивната разпоредба на чл. 17 от ЗУЧК.

Комисията е разгледала и **писмо с вх. № 94 ДД-24/21.10.2008 г. от МРРБ**, което се позовава на § 5, ал. 1 от ПЗР на ЗУЧК. Според изложеното в него становище, преди влизането в сила на ЗУЧК, забраните по чл. 10, ал. 2 и чл. 11, ал. 2 от закона не се прилагат за законно изградените и разрешени обекти, както и за одобряване на инвестиционни проекти по действащи подробни устройствени планове. В конкретния случай е налице влязъл в сила подробен устройствен план преди влизане в сила на закона – 01.01.2008 г.

С оглед гореизложеното, **комисията предлага на председателя на ДАГ да се произнесе положително по искането за изключване.**

Тъй като на заявителя е поискан докумен от община, област или МРРБ, след писмото на МРРБ, в Държавна агенция по горите постъпва и **Удостоверение с вх. № 94ДД-24.11.2008 г. от Община Несебър (изх. № 638 от 21.11.2008 г.)**, съгласно което **с влизане в сила на подробния устройствен план са разширени строителните граници на гр. Несебър и имотът е станал част от урбанизираната територия на населеното място преди влизане в сила на ЗУЧК.** Имотът, предмет на преписката за промяна предназначението **не попада в охранителна зона „Б“** на територията на Черноморското крайбрежие, тъй като за него е в сила разпоредбата на чл. 11, ал. 2 от ЗУЧК – „с изключение на урбанизираните територии на населените места, определени към датата на влизане в сила на закона.“. В заключение се казва, че няма пречка да бъде променено предназначението и да бъде изключен имота от държавния горски фонд, тъй като разпоредбата на чл. 17 от ЗУЧК не засяга имоти извън охранителните зони „А“ и „Б“. **Удостоверението е подписано от кмета и главния архитект на общината.**

Във връзка с получаването на това удостоверение с писмо изх. № 94ДД-24/01.12.2008 г. е изразено становище от отдел „Правни дейности“ на ДАГ, съгласно което представеното **Удостоверение с вх. № 94ДД-24.11.2008 г. от Община Несебър (изх. № 638 от 21.11.2008 г.)**, съдържа информация, от която е видно, че са изпълнени всички изисквания на действащата тогава нормативна уредба, поради което няма пречка да бъде подписан проекта на заповед за изключване.

Издадена е **Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите**, с която е изключена от държавния горски фонд площ в размер 28,916 дка за изграждане на жилищни сгради за постоянно и сезонно обитаване, въз основа на подробен устройствен план, одобрен със Заповед № 590/03.08.2007 г. на кмета на община Несебър. Засяга се залесена и незалесена площ от **държавния горски фонд**, представляваща имот с идентификатор 51500.204.152 находящ се в гр. Несебър, община Несебър, по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД 18-46/18.08.2006 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № КД 14-02-962:27.06.2007 г. на началник на СГКК – Бургас, адрес Кокала, съсед: 51500.503.340, 51500.204.13 по скица № 39000/14.12.2007 г., презаверена на 29.09.2008 г. от АГКК – Бургас, попадащ в част от отдел 562, част от подотдел „1“, отдел 563, части от подотдели „а“, „9“, по лесоустройствен проект от 1999 г., в района на дейност на Държавно ловно стопанство „Несебър“. Имотът е частна държавна собственост Акт № 4521/06.08.2008 г., издаден от областна администрация на област с административен център



ство на земеделските стопанства  
и обществени поръчки

ИЗДАНО С АРИГИНАЛ

- Бургас с досие 4521, регистър 1, вписан в Районен съд от съдия по вписванията – Несебър под № 5, том ХХІХ., вх. рег. № 7122/18.08.2008 г., дело. 6431.

Заповедта е издадена на основание чл.14, ал.1, т.3, чл.17, ал.2 и чл.19, ал.1 и 2 от Закона за горите и заявление, постъпило в Национално управление по горите с рег. индекс №94-ДД-24/02.03.2007г. от Димитър Костадинов Петров.

С писмо с рег. индекс № 94-ДД-24/20.12.2008 г., на заявителя Димитър Костадинов Петров, с копие до РДГ-Бургас и ДЛС „Несебър” е изпратена Заповед № 2006/02.12.2008 г.

Съгласно т. 3 от Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на ДАГ за изключената площ от държавния горски фонд Димитър Костадинов Петров следва да заплати **405 479,44 лв.**, видно от Удостоверение за оценка № 161/01.10.2008 г., издадено от регионална комисия по оценка при регионална дирекция по горите – гр. Бургас в бюджета на Държавна агенция по горите по банкова сметка на Национален фонд „Българска гора”.

Съгласно т. 3.1 от цитираната заповед за извършване на компенсационно залесяване Димитър Костадинов Петров следва внесе по банкова сметка на Национален фонд „Българска гора” средства в размер, определен от РДГ – Бургас, в съответствие с площите на засегнатите гори и цената на декар за заплащане на компенсационно залесяване, определена по реда на чл. 17, ал. 6 от ЗГ.

Съгласно т. 5 от цитираната заповед за изключване дължимите вноски съгласно чл. 19, ал. 7 от ЗГ следва да се внесат най-късно в тримесечен срок от датата на връчване на заповедта на заявителя.

С рег. индекс 94-ДД-24/20.03.2009 г. са представени платежни документи за извършени плащания по съответната заповед.

В преписката няма приложено доказателство за датата на връчване на заповедта за изключване на заявителя. Приложени са две платежни нареждания от 19.03.2009 г. с получател Национален фонд „Българска гора”. Едното платежно нареждане на стойност 300 000 лв. е от банка Пиреос България АД офис бул. България. Второто платежно нареждане на стойност 105 479, 44 лв. е от ОББ клон Ив. Вазов. Общата стойност на двете платежни нареждания е 405 479,44 лв.

С писмо с рег. индекс № 94-ДД-24/31.03.2009 г. е уведомена Служба по кадастъра – област Бургас, с копие до РУГ- Бургас, за изключването на имота от горския фонд при промяна на предназначението му, във връзка с прилагането на Закона за кадастъра и имотния регистър и отразяване на промяната в кадастралната карта.

## II. Преписка по продажба на поземлен имот, изключен от държавен горски фонд - Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г. на министъра на земеделието и храните

Със Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г. е разрешено да се продаде на Димитър Костадинов Петров поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала” с площ от 28 921 кв. м. при съседни: 51500.204.13, 51500.503.340, съгласно скица № 40521/09.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас. Имотът е частна държавна собственост, съгласно Акт за частна държавна собственост № 4521/06.08.2008 г., издаден от областен управител на област с административен център - Бургас, досие 4521, регистър 1, вписан в службата по вписванията – Несебър на 18.08.2008 г., том ХХІХ, № 5, вх. Рег. № 7122, д. 6431.

Цената на поземления имот е 581 212 лв. без ДДС, съгласно експертна оценка, изготвена от Арсения Северинова Илиянова, със сертификат за оценителска способност №



свои на земеделски  
Административно  
и общество на поръчки

НО С ФРАГИЛНА

100101117 от 14.12.2009 г. Сумата е вносима по сметката на Изпълнителна агенция по горите

**Данъчната оценка на поземления имот е 540 729,20 лв.**, съгласно удостоверение за данъчна оценка № ДОО09999/10.12.2012 г., издадено от община Несебър.

На основание § 3 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (обн. ДВ бр. 78 от 2006 г.) купувачът е длъжен да заплати **режийни разноски в размер на 2 % върху цената на имота, а именно 11 624, 24 без ДДС**, вносими по сметката на Министерството на земеделието и храните.

Стойността на **данъка върху добавената стойност върху цената на имота е в размер на 116 242,40 лв.** и е вносима по сметката на Изпълнителна агенция по горите.

Стойността на **данъка върху добавената стойност** за сумата, представляваща режийните разноски е в размер на **2 324,85 лв.** и е вносима по сметката на Министерството на земеделието и храните.

Заповед № **РД 49-481/09.11.2012 г.** е подписана със заповетая от заместник-министър Светлана Боянова. Поставянето на заповетая пред съответната длъжност обозначава полагане на подпис от лице заместващо титуляра на същата.

Основание на заповедта за продажба е **§ 5, ал. 3, т. 1 от ПЗР на Закона за горите**, във връзка с **Протокол № 165 от 07.11.2012 г. на комисия, назначена със Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г.** на министъра на земеделието и храните и **Заявление с рег. № 94-ДД-24/16.06.2009 г. от Димитър Костадинов Петров**, постъпило в Държавна агенция по горите, за придобиване право на собственост чрез закупуване на имот, изключен от държавния горски фонд със Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите.

Чрез **Договор** за покупко-продажба на недвижим имот № **РД 54-72/22.11.2012 г.** министърът на земеделието и храните, продава на **Димитър Костадинов Петров** поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала“ с площ от 28 921 кв. м. при съседи: 51500.204.13, 51500.503.340, съгласно скица № 40521/09.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас. Имотът е частна държавна собственост, съгласно Акт за частна държавна собственост, издаден от областен управител на област с административен център - Бургас с № 4521/06.08.2008 г., досие 4521, регистър 1, вписан в службата по вписванията – Несебър на 18.08.2008 г., том XXIX, № 5, вх. Рег. № 7122, д. 6431.

**Димитър Костадинов Петров** купува имота срещу заплатени суми както следва:

**581 212 лв. без ДДС** - цена за закупуване на имота, внесени по банкова сметка на ИАГ, платежно нареждане от 14.11.2012 г.

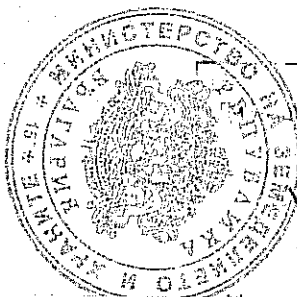
**11 624,24 лв. без ДДС** – стойност на режийните разноски в размер на 2 % върху цената на имота, съгласно § 3 от ПЗР на ППЗДС, внесени по банкова сметка на МЗХ, платежно нареждане от 14.11.2012 г.

**17 436,36 лв.**, внесени по банкова сметка на община Несебър, представляващи **местен данък за възмездно придобиване на недвижимия имот**, дължим по реда на глава втора, раздел III от Закона за местните данъци и такси, платежно нареждане от 15.11.2012 г.

**116 242,40 лв.** – стойност на **данъка върху добавената стойност върху цената на имота**, внесени по банкова сметка на ИАГ, платежно нареждане от 14.11.2012 г.

**2 324,85 лв.** - стойност на **данъка върху добавената стойност**, внесени по банкова сметка на МЗХ, платежно нареждане от 14.11.2012 г.

Купувачът **Димитър Костадинов Петров** следва да заплати всички такси по прехвърляне на имота и да впише **Договор № РД 54-72/22.11.2012 г.** в Имотния регистър към Агенцията по вписванията.



ство на земеделието, храните  
и обществено хранене  
„Административно обслужване  
и обществено хранене“

РИГИНАЛ

Договор № РД 54-72/22.11.2012 г. е подписан със запетая от заместник-министър Светлана Боянова. Поставянето на запетая пред съответната длъжност обозначава полагане на подпис от лице заместващо титуляра на същата.

### Констатации:

Със Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г., на основание § 5, ал. 3, т. 1 от Преходни и заключителни разпоредби (ПЗР) на Закона за горите, във връзка с Протокол № 165 от 07.11.2012 г. на комисия, назначена със Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г. на министъра на земеделието и храните и Заявление с рег. № 94-ДД-24/16.06.2009 г. от **Димитър Костадинов Петров**, постъпило в Държавна агенция по горите, за придобиване право на собственост чрез закупуване на имот, изключен от държавния горски фонд със Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите, е наредено да се продаде на **Димитър Костадинов Петров** поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала“ с площ от 28 921 кв. м. при съседни: 51500.204.13, 51500.503.340, съгласно скица № 40521/09.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас. Имотът е частна държавна собственост, съгласно Акт за частна държавна собственост № 4521/06.08.2008 г., издаден от областен управител на област с административен център - Бургас, досие 4521, регистър 1, вписан в службата по вписванията – Несебър на 18.08.2008 г., том XXIX, № 5, вх. Рег. № 7122, д. 6431.

Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г., с която се нарежда да се продаде поземлен имот 51500.204.152 е издадена на основание § 5, ал. 3, т. 1 от ПЗР на Закона за горите, във връзка с протокол № 165 от 07.11.2012 г. на комисия, назначена със Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г. на министъра на земеделието и храните и заявление с рег. № 94-ДД-24/16.06.2009 г. от името на **Димитър Костадинов Петров**, постъпило в Държавна агенция по горите, за придобиване право на собственост чрез закупуване, по отношение на имот, изключен от държавния горски фонд със Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите.

Основание на Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г., с която се нарежда да се продаде поземлен имот 51500.204.152 е § 5, ал. 3, т. 1 от ПЗР на Закона за горите

Съгласно § 5, ал. 3, т. 1 от ЗГ(З)Процедури, започнали по реда на чл. 14г, ал. 2 от отменения Закон за горите, се довършват по досегашния ред, в случай че лицето, по чието искане е станало изключването:

1. е подало или в тримесечен срок от влизането в сила на този закон подаде **заявление, към което са приложени всички изискуеми документи, и**

Редът на чл. 14г, ал. 2 от ЗГ(отм.) - (2) (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2008 г., бр. 80 от 2009 г.) **Министърът на земеделието и храните** или оправомощено от него длъжностно лице **продава, заменя или учредява ограничени вещни права върху горите и земите по ал. 1 по реда на Закона за държавната собственост на лицето, по чието искане е станало изключването.**

Следователно **Законът за горите не определя срок за довършване на процедурите, а само срок за подаване на заявлението, ако няма подадено такова и препраща към Закона за държавната собственост по отношение на продажбата.**



Държавна агенция „Административно обслужване“  
и обществени поръчки

КОПИО СЪС РИГИНАЛА

За довършване на процедурата по § 5, ал. 3, т. 1 е необходимо лицето по чието искане е станало изключването да има подадено заявление.

Лицето, по чието искане е станало изключването – **Димитър Костадинов Петров** е подало Заявление рег. № 94-ДД-24/16.06.2009 г. в Държавна агенция по горите, с което моли да бъде довършена процедурата по чл. 14 от ЗГ за имот 51500.204.152. Към заявлението са приложени: **копии от заповедта на председателя на ДАГ и платежно нареждане за внесена такса по чл. 19, ал. 1 и 2 от ЗГ.**

**Чл. 19.** (Изм. - ДВ, бр. 16 от 2003 г.) (1) За изключените площи, учреденото право на ползване и сервитути **върху гори и земи от държавния горски фонд се заплаща цена, определена с наредба, приета от Министерския съвет.** Наредбата за определяне на базисни цени, цени за изключените площи, учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи от горския фонд (обн., ДВ, бр. 101 от 2003 г.; изм., бр. 39 от 2004 г., бр. 6 от 2005 г., бр. 1 от 2007 г., бр. 38 от 2010 г.).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 80 от 2009 г.) Сумата по ал. 1 се внася в бюджета на Изпълнителната агенция по горите.

Съгласно т. 3 от Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на ДАГ за изключената площ от държавния горски фонд **Димитър Костадинов Петров** следва да заплати **405 479,44 лв.** видно от удостоверение за оценка № 161/01.10.2008 г., издадено от регионална комисия по оценка при регионална дирекция по горите – гр. Бургас, на Държавна агенция по горите по банкова сметка на Национален фонд „Българска гора“.

Съгласно т. 3.1 от цитираната заповед за извършване на компенсационно залесяване **Димитър Костадинов Петров** следва внесе по банкова сметка на Национален фонд „Българска гора“ средства в размер, определен от РДГ – Бургас, в съответствие с площите на засегнатите гори и цената на декар за заплащане на компенсационно залесяване, определена по реда на чл. 17, ал. 6 от ЗГ.

Съгласно т. 5 от цитираната заповед за изключване дължимите вноски съгласно чл. 19, ал. 7 от ЗГ следва да се внесат най-късно в тримесечен срок от датата на връчване на заповедта на заявителя.

В преписката няма приложено доказателство за датата на връчване на заповедта за изключване на заявителя. **Приложени са две платежни нареждания от 19.03.2009 г. с получател Национален фонд „Българска гора“.** Едното платежно нареждане на стойност 300 000 лв. е от банка Пиреос България АД офис Бул. България. Второто платежно нареждане е на стойност 105 479, 44 лв. е от ОББ клон Ив. Вазов. Общата стойност на двете платежни нареждания е **405 479,44 лв.**

Във връзка с изпълнението на т. 3.1 от Заповед № 2006/02.12.2008 г. в преписката е наличен протокол от **18.10.2012 г.** С оглед изискването на чл. 86, ал. 5 от ЗГ - чл. 86 (5) (Нова - ДВ, бр. 60 от 2012 г.) **При промяна на предназначението, учредяване или възникване на сервитути, както и при учредяване на ограничени вещни права върху гори - държавна и общинска собственост, се заплаща цена за компенсационно залесяване, определяна ежегодно със заповед на министъра на земеделието и храните, постъпило писмо в РДГ – Бургас с изх. № 91-2046/08.10.2012 г. и на основание Заповед № РД 16-0375/17.10.2012 г. на директора на РДГ – Бургас комисия в състав от трима служители на заседание от 18.10.2012 г. определя площта на компенсационното залесяване на имот с идентификатор 51500.204.152 с обща площ 28,916 дка, чието предназначение е променено по реда на ЗГ.**

**Площта, подлежаща на компенсационно залесяване в имот с идентификатор 51500.204.152 в землището на гр. Несебър е 8,097 дка (осем декара и деветдест и седем кв. м).**



Административно отделение  
обществени поръчки

Цената на компенсационното залесяване за имот с идентификатор 51500.204.152 е 8,097 дка по 930 лв. = 7 530, 21 лв. (седем хиляди петстотин и тридесет лева и двадесет и една стотинки.

Приложено е платежно нареждане от 18.10.2012 г. на стойност 7 530,21 лв. от ОББ клон Бургас с получател Изпълнителна агенция по горите София.

Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г. за продажбата на имот с идентификатор 51500.204.152 е издадена във връзка с Протокол № 165 на комисия, назначена със заповед Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г. на министъра на земеделието и храните

Със Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г. на министъра на земеделието и храните е назначена комисия (Комисия продажби МЗХ) от служители в МЗХ и ИАГ със следните задачи:

1. Да разглежда преписки за продажба на поземлени имоти в горски територии, чието предназначение е променено по реда на ЗГ, по реда и при условията на чл. 79, ал. 2, т. 1 от ЗГ на лицата, по чието искане е станала промяната на предназначението.

2. Да разглежда и приключва процедурите по заявления, подадени до 09.07.2011 г., включително, за продажба, замяна и учредяване на ограничени вещни права върху гори и земи, изключени от горския фонд, по реда и при условията на чл. 14г, ал. 2 от ЗГ (отм.) и във връзка с § 5, ал. 3 от ПЗР на ЗГ.

2.1. Да разглежда заявления за продажба на поземлени имоти в горски територии, чието предназначение е променено по реда на § 5, ал. 1 от ПЗР на ЗГ, във връзка с реда и условията на чл. 14г, ал. 2 от ЗГ(отм.), и за които дължимата цена е заплатена в срока по чл. 78, ал. 2 от ЗГ на лицето, по чието искане е станала промяната на предназначението. Продажбата се извършва по реда на чл. 79, ал. 2, т. 1 от ЗГ.

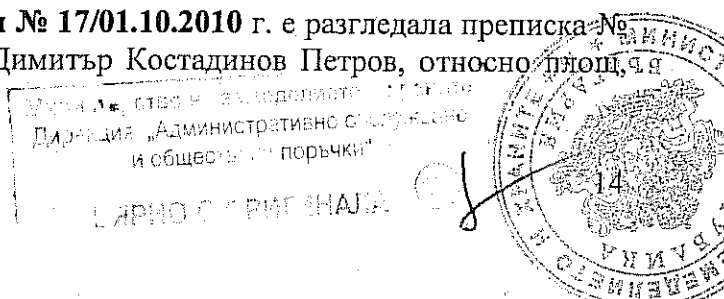
3. Да изготвя протоколи, съдържащи мотивирани предложения за разрешаване или отказ за продажба по чл. 79, ал. 2, т. 1 от ЗГ, както и по чл. 14г, ал. 2 от ЗГ(отм.) и във връзка с § 5, ал. 3 от ПЗР на ЗГ, въз основа на които, след одобрението им от министъра на земеделието и храните, ще се издават съответните заповеди на министъра и ще се сключват договори.

Комисията съгласно т. 4.3 от заповедта разглежда всички подадени заявления за продажба по чл. 79, ал. 2, т. 1 от ЗГ, както и по чл. 14г, ал. 2 от ЗГ(отм.), независимо дали същите са напълно комплектовани. За всички пропуски и непълноти по преписките и заявленията комисията изпраща писма, подписани от председателя, с указания до съответния заявител и/или регионална дирекция по горите по местонахождение на имота да отстранят пропуските и непълнотите в 14 дневен срок от получаване на указаниято.

Протоколите от работата на комисията се одобряват от министъра в петдневен срок от датата на заседанието. След одобрение на протокола се изготвят съответните проекти на заповеди, които се съгласуват от компетентните звена в ИАГ и МЗХ и се представят от председателя на комисията за подпис на министъра на земеделието и храните. След потвърждаване на извършените плащания на дължимите по заповедите суми от финансовите дирекции на ИАГ и МЗХ се изготвят проекти на договори, които се съгласуват от компетентните дирекции в ИАГ и МЗХ. Отново председателя на комисията внася за подпис на министъра на земеделието и храните изготвените договори.

Комисия продажби МЗХ продължава дейността на комисията назначена със заповед № РД № 09-10/21.09.2010 г. на министъра на земеделието и храните за продажба, замяна и учредяване на ограничени вещни права на изключени площи от държавния горски фонд по реда на чл. 14г, ал. 1 от ЗГ (отм.).

Първата комисия, съгласно Протокол № 17/01.10.2010 г. е разгледала преписка № 94ДД – 24 от 16.06.2009 г. по заявление на Димитър Костадинов Петров, относно площ, която



изключена от държавния горски фонд с идентификатор 51500.204.152, установила е неточности и непълноти в комплектоването и е решила да изиска допълнителни документи: заявление по чл. 14г, ал. 2 от ЗГ, доклад и протокол за разгледана преписка от компетентното РДГ по чл. 14г, ал. 2, копие от документ за самоличност, АЧДС - копие, актуална скица от действащ ПУП, заедно със заповед и констативен акт – оригинали, актуална данъчна оценка-оригинал, актуална оценка от лицензиран оценител, платежни нареждания за сумите за изключване с мокър печат и удостоверение за от РДГ за компенсационното залесяване. Решено е председателят на комисията да изпрати писмо до РДГ – Бургас и до заявителя за комплектоване. В предоставената на работната група преписка няма приложени писма до цитираните адресати.

**Комисия продажби МЗХ** съгласно **Протокол № 162/04.10.2012 г.** разглежда постъпило писмо с рег. № 94-4775/04.09.2012 г., с което Димитър Костадинов Петров уведомява комисията, че във връзка с желанието му за закупуване на поземлен имот 51500.201.152, община Несебър не му издава данъчна оценка, защото ДЛС Несебър не е декларирало поземления имот като урбанизиран и не е плащало данъци. Към писмото са приложени: актуална скица с координати и характеристика на имота, платежно нареждане за изключване, копия на заповедта за изключване и на Акта за частна държавна собственост. Постъпилите с горесцитираното писмо документи са разгледани заедно с документите, приложени към преписка № 94ДД – 24 от 16.06.2009 г. от същото физическо лице и тъй като са установени неточности е взето решение да се изискат определени документи: протокол за разгледана преписка по чл. 79, ал. 2 от ЗГ от постоянна комисия към РДГ, доклад от РДГ с предложение, копие от документ за самоличност, актуални скици на имота – оригинал, актуална скица от действащ ПУП, заедно със заповед за одобряване на ПУП и констативен Акт за влизане в сила на заповедта - оригинали, актуална данъчна оценка - оригинал, актуална експертна оценка от лицензиран оценител, заедно с копие от сертификата за правоспособност на оценителя и договор за възлагане на оценката, становище от РДГ с размера на компенсационното залесяване и удостоверение от РИОСВ относно принадлежност към защитени зони и територии. Взето е решение да се изпратят писма до РДГ - Бургас и заявителя. С писмо рег. № 91-2046/08.10.2012 г. адресирано до директора на РДГ - Бургас и до Димитър Костадинов Петров се изисква представянето на изброените документи в срок от 7 дни, както и да се уточни идентификационния номер на имота, който лицето иска да закупи, тъй като има разминаване в номерата на имота по преписка № 94ДД – 24 от 16.06.2009 г. и на имота в писмото с рег. № 94-4775/04.09.2012 г.

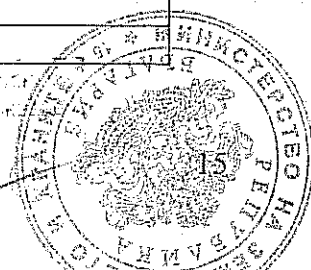
Съгласно **протокол № 164/25.10.2012 г. на Комисия продажби МЗХ** с вх. № 92-1333/25.10.2012 г. на МЗХ (изх. № 94-0-065/23.10.2012 г. на РДГ-Бургас) в комисията е постъпил доклад от инж. Стоян Терзиев – директор на РДГ – Бургас. В изпълнение на заповед № 1180/23.06.2008 г. на ДАГ, комисия назначена със заповед № 16-0372/17.10.2012 г. на директора на РДГ - Бургас за разглеждане на постъпили преписки в РДГ – Бургас по чл. 14г, ал. 2 от ЗГ(отм.) на свое заседание от 23.10.2012 г. е разгледала преписка, заедно с придружаващите я документи и оценка за продажба, за следния имот:

51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, област Бургас, с площ 28 916 кв.м., със заявител Димитър Костадинов Петров.

На заседанието от 23.10.2012 г. в РДГ – Бургас съгласно протокола са разгледани следните документи

Документ	За имот с идентификатор 51500.204.152	ЗАБЕЛЕЖКА
1. Заявление за продажба	да	не
2. Копие от документ за	да	не

Дирекция „Административно обслужване и обществени поръчки“  
 Д-р ДИМИТЪР КОСТАДИНОВ ПЕТРОВ



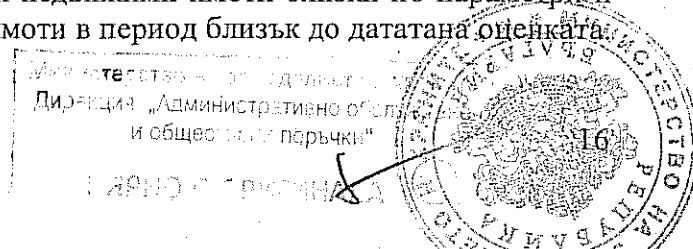
самоличност		
3. Актуална скица на имота № дата	№ 40521 от 09.10.2012 г. Служба ГKK Бургас	Площта на имота съгласно тази скица е 28 921 кв. М., а съгласно всички други документи по преписката, заповед за изключване и скица към тогавашния момент, Акт за ЧДС, протокол за компенсационно залесяване, пазарна оценка, данъчна оценка площта е 28 916 кв. метра
4. Актуална скица по действащ ПУП, заповед за одобряване на ПУП и констативен акт за влизане в сила на заповедта	Заповед 590 от 03.08.2007 г. на община Несебър, влязла в сила на 28.08.2007 г. и актуална скица	не
5. Актуална данъчна	Иzx. Д0009999/10.10.2012 г.	Съгласно данъчната
6. Доклад и оценка от лицензиран оценител	да	Лицензирания оценител не фигурира в списъка, предоставен с писмо изх. № 36-00-106823.07.2008 г. на ДАГ София
7. Становище от РДГ, указващо размера на компенсационното залесяване и платежно нареждане с мокър печат на банката за плащане	Протокол от 18.10.2012 г. и платежно нареждане за сумата 7 530,21 лв. По сметката на ИАГ, с мокър печат на ОББ клон Бургас от 18.10.2012 г.	Не
7. Удостоверение от РИОСВ	Писмо с изх. № 4996 от дати 02.08.2007 г., 29.10.2008 г. и 19.12.2008 г. на РИОСВ Бургас	Не
8. Акт за ЧДС	4521/06.08.2008 г. на ОУ Бургас	Не

Забележка: таблицата е взета от оригиналния протокол, в който ред 5 е непълен и има два реда обозначени като 7

Разгледаната на заседанието експертна оценка е изготвена съгласно **Договор за възлагане на експертна оценка за определяне на пазарна продажна цена на имот № РД 15-0013/16.10.2012 г.**, сключен между директора на РДГ – Бургас и Арсения Северинова Илиянова - лицензиран оценител, съгласно лиценз на агенцията по приватизация № 10822 от 19.09.2006 г.

Оценката е с дата 22.10.2012 г. и е със срок на валидност 6 месеца от датата на изготвянето и. Изготвена е при използването на два метода:

**Метод на пазарните аналози** – стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по параметри и качества, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.





Оценителят е отбелязал, че поради липса на реални купувачи на пазара към момента е работил с офертни цени, поради което е намалил средно приетата цена с 30 %. **Пазарната стойност на земята, изчислена по метода на пазарните аналози към 22.10.2012 г. е 21,5 лв/кв.м.**

**Остатъчен метод** – използва се за оценка на обекти от незавършеното строителство, незастроени терени и застроени терени, в случаите при които оценявания имот би бил по-ценен в бъдеще ако съществува възможност да се разработи, преустрои ли ползва с някакво друго различно от съществуващото предназначение. **Пазарната стойност на оценявания обект, по остатъчен метод към 22.10.2012 г. е 18 лв/кв.м.**

Оценителят предлага теглови коефициенти за съответните методи в съотношение **50%:50%**, предвид факта за еднаквата атрактивност на имота за покупка и отдаване под наем в този район и състоянието на пазара на недвижими имоти към настоящия момент. Получената крайна пазарна стойност на имот с кадастрален идентификатор **51500.204.152 на площ 28 916 кв. м. без включен ДДС е 571 091 лв.**

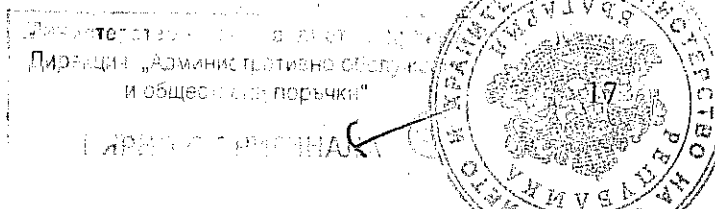
Комисията на РДГ - Бургас приема изготвената от Арсения Северинова Илиянова – лицензиран оценител, съгласно лиценз на агенцията по приватизация № 10822 от 19.09.2006 г., притежаваща сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100101117/14.09.2009 г. на Камарата на независимите оценители, оценка от месец октомври 2012 г. при определена пазарна продажна цена на имота **571 091 (петстотин седемдесет и една хиляди и деведесет и един) лева без ДДС или 685 309,20 (шестстотин осемдесет и пет хиляди триста и девет лева и двадесет стотинки) с ДДС.**

При разглеждането на преписката в РДГ-Бургас са разгледани писма от РИОСВ – Бургас, което е отбелязано в таблицата от протокола - Писмо с изх. № 4996 от дати 02.08.2007 г., 29.10.2008 г. и 19.12.2008 г. на РИОСВ – Бургас, **за които не са отбелязани забележки.** Не е отбелязан броя на писмата по дати и не са описани поотделно в преписката изпратена на Комисия продажби МЗХ. В преписката по продажбата, предоставена на междуведомствената работна група за проверка са налични следните документа от РИОСВ - Бургас: придружително **Писмо с изх. № 4996 от дата 02.08.2007 г. с Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г.**, придружително **Писмо с изх. № 4996 от дата 29.10.2008 г. с Решение № БС-1138-ПР/29.10.2008 г.**, **Писмо с изх. № 4996 от дата 29.10.2008 г. и придружително Писмо с изх. № 4996 от дата 19.12.2008 г. на РИОСВ Бургас с Решение № БС-253-ОС/19.12.2008 г.**

- **С Писмо с изх. № 4996 от дата 02.08.2007 г. до Димитър Костадинов Петров и община Несебър е изпратено Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г. със заключение „да не се извършва екологична оценка“** за „Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за Жилищно застрояване в поземлен имот с № 51500.204.152. Както в писмото така и в решението е отбелязано, че „Плана попада в потенциална защитена зона Ахелой – Равда - Несебър, с код ВГ 0000574 и потенциална защитена зона „Емине“ с код 0002043.

- **Писмо с изх. № 4996 от дата 29.10.2008 г. с което до Димитър Костадинов Петров с копие до община Несебър „РИОСВ – Бургас не възразява да се започне процедура по изключване от горския фонд на поземлен имот № 51500.204.152, местност „Кокала“, землище гр. Несебър, община Несебър, област Бургас по чл. 14 от закона за горите.**

- **Друго Писмо с изх. № 4996 от дата 29.10.2008 г. с което до Димитър Костадинов Петров с копие до община Несебър е изпратено Решение № БС-1138-ПР/29.10.2008 г. със заключение да се извърши оценка за степента на въздействие за план „ПУП-ПРЗ за Жилищно застрояване“ в ПИ № 51500.204.152. Отбелязано е, че имота към датата на издаване на документа попада в защитена зона Ахелой – Равда - Несебър с код ВГ 0000574 по директивата за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна. Разглеждания имот е изключен от защитена зона „Емине“ с код 0002043 по**



директивата за съхранение на дивите птици. Преценката е, че плана „има вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху предмета и целите на на опазване на 33 Ахелой – Равда- Несебър с код 0000574.

Следователно от една и съща дата са налични писма с различно съдържание.

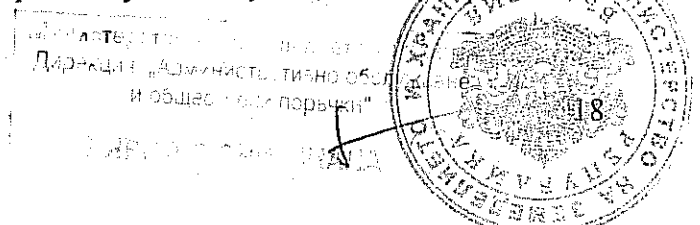
**- Писмо с изх. № 4996 от дата 19.12.2008 г. на РИОСВ Бургас, с което до Димитър Костадинов Петров с копие до община Несебър е изпратено Решение № БС -253-ОС/19.12.2008 г. със съгласуване на инвестиционно предложение „Изграждане на жилищно застрояване в поземлен имот № 51500.204.152. В решението е отбелязано, че „с реализиране на инвестционното предложение, предметът на опазване в защитена зона BG 0000574 „Ахелой – Равда- Несебър” за опазване на дивите птици и за запазване на природните местообитания и дивата флора и фауна няма да бъде значително увреден”.**

Основен мотив за това решение е Доклад за оценка на съвместимостта на инвестиционно предложение: „Изграждане на жилищни сгради в собствен поземлен имот № 51500.204.152, местност „Кокала”, землище на гр. Несебър, община Несебър, област Бургас от октомври 2008 г. Част от констатациите в този доклад отнасящи се до дюнни местообитания в имота не са обективирани в **Решение № БС-253-ОС/19.12.2008 г. на РИОСВ, което се установява от папка с документи „Оценка за съответствие”**, представена от МОСВ на работната група за проверка. Докладът за оценка на съответствието е извършен от експерт с компетентност в областта на опазване на местообитанията и видовете, включени в приложения 1 и 2 от Закона за биологичното разнообразие. Приложеното заверено копие на този доклад за ОС в преписката на МОСВ е без подпис на автор, но от приложената декларация към доклада може да се предположи, че негов автор е проф. Петър Полдиев Коларов. На стр. 19, 20, 21 и 22 от Доклада за ОС е описано въздействие върху три дюнни местообитания определени като бели, сиви и облесени дюни. Този доклад за оценка на ОС е внесен с придружително в РИОСВ-Бургас на 29.10.2008 г.

**В Писмо с изх. № 4996 от дата 19.12.2008 г. на РИОСВ- Бургас и Решение № БС -253-ОС/19.12.2008 г., които са издадени във връзка с този Доклад за оценка на съответствието и които са предоставени на Комисия продажби МЗХ няма описано подобно въздействие, т. е компетентния адм. орган по продажбата не бил уведомен за наличието на дюнни местообитания в имот № 51500.204.152.**

**Решение № БС -231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г. като документ по ЗООС и Решение № БС -253-ОС/19.12.2008 г. като документ по ЗБР са приети като необходими и достатъчни, за довършването на процедурата по продажбата на имота, както от РДГ-Бургас, така и от Комисия продажби МЗХ. Това, че указаното в тях не е загубило своята валидност, се потвърждава в следствие от становище на РИОСВ-Бургас, изложено в писмо с изх. № 7907/17.12.2012 г., до „СЛЕ ГРУП” ЕООД – новия собственик на имота след Димитър Костадинов Петров. Съгласно становището от 17.12.2012 г. на РИОСВ - Бургас заявената промяна в плана за имота, не подлежи на нови процедури по реда на глава шеста от ЗООС и по Наредбата за ОС. Отбелязано е, че становището е взето на основание, представените към административната преписка, предходни Решение № БС-231-ЕО/2007 г. от 02.08.2007 г. за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка и Решение № БС -253-ОС/19.12.2008 г. по оценка на съвместимостта.**

**Съгласно протокол № 164/25.10.2012 г. на свое заседание Комисия продажби МЗХ е разгледала представената с доклад с вх. № 92-1333/25.10.2012 г. на МЗХ от РДГ-Бургас преписка и е установила, че са представени необходимите документи. Участващия в заседанието външен експерт Димитър Николов дава следното становище по отношение на оценката на имота „При направена справка в интернет се установи, че цените на предлагани**



имоти, сходни с оценявания, са по-високи от посочения в сравнителния метод на оценката. Поради това е необходимо да се посочат източниците (копия от интернет страници или други) на информацията, използвана за разработване на метода. Във втория метод е използвана приходна стойност от 560 евро/кв.м., за която следва да бъде показано, от къде е получена”.

Освен това комисията установява, че не са спазени указанията, посочени в писмо 91-1746/14.12.2010 г. на МЗХ. Поради това и с цел изготвяне на обективна експертна оценка за пазарната стойност на имота, комисията предлага оценката да бъде преработена съобразно посочените по-горе забележки.

В писмо № 91-1746/14.12.2010 г. се съдържат указания за комплектуване на преписки, образувани по заявление за продажба, замяна и учредяване на ограничени вещни права върху гори и земи, изключени от държавен горски фонд по реда и при условията на чл. 14г, ал. 2 от ЗГ. Специално се обръща внимание на експертната оценка от лицензиран оценител. Изисква се да се посочат не по-малко от два метода, при изготвяне на оценката, които да бъдат съобразени с бъдещата вещна стойност на имота и инвестиционните намерения за съответния имот. Също така най-високия тегловен коефициент да се използва по отношение на оценката с най-висока стойност, получена измежду различните използвани методи.

С писмо изх. № 92-1342/29.10.2012 г. **Комисия продажби МЗХ** изисква от Регионална дирекция по горите – Бургас оценката да се преработи.

Преработена оценка е получена с доклад вх. № 92-1354/02.11.2012 г. на МЗХ (изх. № 94-С-068/01.11.2012 г. РДГ – Бургас) от инж. Стоян Терзиев – директор на РДГ – Бургас. В изпълнение на заповед № 1180/23.06.2008 г. на ДАГ, комисия назначена със заповед № 16-0372/17.10.2012 г. на директора на РДГ - Бургас за разглеждане на постъпили преписки в РДГ – Бургас по чл. 14г, ал. 2 от ЗГ(отменен) на свое заседание от 01.11.2012 г. е разгледала преписка, заедно с придружаващите я документи и оценка за продажба, за следния имот:

51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, област Бургас, с площ 28 916 кв.м., със заявител Димитър Костадинов Петров.

На заседанието от 01.11.2012 г. в РДГ – Бургас съгласно протокол № 2 председателят уведомява, че е запознал оценителя с писма изх. № 92-1342/29.10.2012 г. и изх. № 91-1746/14.12.2010 г. на Комисия продажби МЗХ, касаещи начина на изготвяне на пазарните оценки на имотите и комисията отново разглежда документите по преписката за имот 51500.204.152 както следва:

Документ	За имот с идентификатор 51500.204.152	ЗАБЕЛЕЖКА
1. Заявление за продажба	да	не
2. Копие от документ за самоличност	да	не
3. Актуална скица на имота № дата	№ 40521 от 09.10.2012 г. Служба ГKK Бургас	Площта на имота съгласно тази скица е 28 921 кв. М., а съгласно всички други документи по преписката, заповед за изключване и скица към тогавашния момент, Акт за ЧДС, протокол за компенсационно залесяване, пазарна оценка, данъчна оценка.

Дирекция „Административно обслужване  
и обществен парьчки“



		площта е 28 916 кв. метра
4. Актуална скица по действащ ПУП, заповед за одобряване на ПУП и констативен акт за влизане в сила на заповедта	Заповед 590 от 03.08.2007 г. на община Несебър, влязла в сила на 28.08.2007 г. и актуална скица	не
5. Актуална данъчна оценка оригинал	Изх. Д0009999/10.10.2012 г. на Община Несебър	Съгласно данъчната оценка за имота има неплатени данъци и такси в размер на 1005,36 лева
6. Доклад и оценка от лицензиран оценител	да	Лицензирания оценител не фигурира в списъка, предоставен с писмо изх. № 36-00-106823.07.2008 г. на ДАГ София
7. Становище от РДГ, указващо размера на компенсационното залесяване и платежно нареждане с мокър печат на банката за плащане	Протокол от 18.10.2012 г. и платежно нареждане за сумата 7 530,21 лв. По сметката на ИАГ, с мокър печат на ОББ клон Бургас от 18.10.2012 г.	Не
7. Удостоверение от РИОСВ	Писмо с изх. № 4996 от дати 02.08.2007 г., 29.10.2008 г. и 19.12.2008 г. на РИОСВ Бургас	Не
8. Акт за ЧДС	4521/06.08.2008 г. на ОУ Бургас	Не

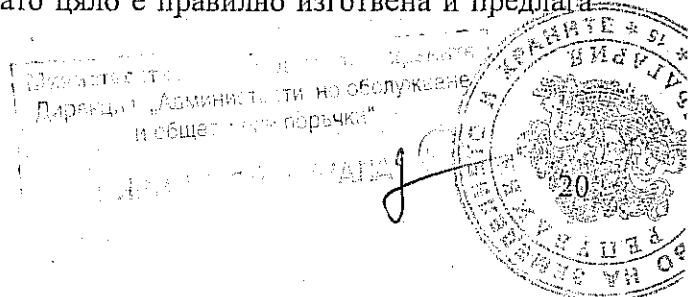
Оценката отново е с дата 22.10.2012 г. и е със срок на валидност 6 месеца от датата на изготвянето и. Няма промяна в методите на оценка и получената стойност на кв. м при тяхното използване. **Приложени са 6 страници с обяви за продажба на парцели и апартаменти в гр. Несебър.**

**Оценителят втория път предлага теглови коефициенти за съответните методи в съотношение 60%:40%. Получената крайна пазарна стойност на имот с кадастрален идентификатор 51500.204.152 на площ 28 916 кв. м. без включен ДДС е 581 212 лв.**

Комисията на РДГ - Бургас отново приема изготвената от Арсения Северинова Илиянова – лицензиран оценител, оценка при цена на имота **581 212 лева без ДДС/697 454,40 лева с ДДС.**

Съгласно протокол № 165 от 07.11.2012 г., т. X, Комисия продажби МЗХ във връзка с доклад от РД - Бургас вх. № 92-1354/02.11.2012 г. на МЗХ е разгледала преписката с коригираната оценка. На заседанието външния експерт Росица Тричкова разглежда и дава становище за оценката, както следва:

Оценка на пазарната стойност на имот 51500.204.152 в землището на гр. Несебър, заявен за закупуване от Димитър Костадинов Петров – използвани са два метода – пазарни аналози и остатъчна стойност. Оценителят е дисконтирал средно приетата цена с 30 % поради липса на реални купувачи. Оценката по остатъчна стойност е правилно изготвена. Крайната препоръчителна пазарна стойност е изчислена при съотношение 60 към 40 в полза на метода на сравнителните аналози. Оценката като цяло е правилно изготвена и предлага на комисията да бъде приета”.



**Комисия продажби МЗХ**, съобразявайки се с мнението на експерта, приема доклада за пазарната стойност на имота и решава да предложи на министъра на земеделието и храните да издаде заповед за продажба на имота при следните условия:

„имот 51500.204.152 с площ 28 921 кв.м. съгласно скица № 40521809.10.2012 г., издадена от службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, в землището на гр. Несебър, цена на имота – 581 212 лв. (петстотин осемдесет и една хиляди двеста и дванадесет лева) без ДДС, което е по 20,10 лв/кв.м. За целта да се изготви проект на заповед за продажба”.

**Протокол № 165 от 07.11.2012 г. е одобрен от министъра на земеделието и храните, след което Комисия продажби МЗХ е предприела действия за изпълнение на взетите с него решения.**

**Изготвена е Заповед РД 49-481/09.11.2012 г. с която е наредено да се продаде на** Димитър Костадинов Петров поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала” с площ от 28 921 кв. м. при съеди: 51500.204.13, 51500.503.340, съгласно скица № 40521/09.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас. Имотът е частна държавна собственост, съгласно Акт за частна държавна собственост с № 4521/06.08.2008 г., издаден от областен управител на област с административен център - Бургас, досие 4521, регистър 1, вписан в службата по вписванията – Несебър на 18.08.2008 г., том XXIX, № 5, вх. Рег. № 7122, д. 6431.

**Цената на поземления имот е 581 212 лв. без ДДС**, съгласно експертна оценка, изготвена от Арсения Северинова Илиянова, със сертификат за оценителска способност № 100101117 от 14.12.2009 г. Сумата е вносима по сметката на Изпълнителна агенция по горите

**Данъчната оценка на поземления имот е 540 729,20 лв.**, съгласно удостоверение за данъчна оценка № ДОО09999/10.12.2012 г., издадено от община Несебър.

На основание § 3 от ПРЗ на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (обн. ДВ бр. 78 от 2006 г.) купувачът е длъжен да заплати **режийни разноски в размер на 2 % върху цената на имота, а именно 11 624, 24 без ДДС**, вносими по сметката на Министерството на земеделието и храните.

**Стойността на данъка върху добавената стойност върху цената на имота е в размер на 116 242,40 лв.** и е вносима по сметката на Изпълнителна агенция по горите.

**Стойността на данъка върху добавената стойност за сумата, представляваща режийните разноски е в размер на 2 324,85 лв.** и е вносима по сметката на Министерството на земеделието и храните.

Съгласно т. 7 от цитираната заповед **Димитър Костадинов Петров следва да заплати горесцитираните суми в тримесечен срок от връчване на заповедта. Същият се е подписал собственоръчно на екземпляра от заповедта в преписката, че я е получил на 09.11.2012 г.**

С молба с вх. № 94-6339/15.11.2012 г. на МЗХ, по преписка № 94ДД-24/16.06.2009 г. **Димитър Петров представя в Комисия продажби МЗХ пет броя платежни нареждания в изпълнение на заповед № РД 49-481/09.11.2012 г. Всичките пет броя платежни нареждания са от дата 14.11.2012 г. ОББ клон Иван Вазов, както следва:**

1. Платежно нареждане за 581 212 лв. стойността на имота без ДДС, получател ИАГ София, придружено с дебитно авизо;
2. Платежно нареждане за 11 624,24 лв. режийни разноски в размер на 2 % върху стойността на имота, получател МЗХ, придружено с дебитно авизо;
3. Платежно нареждане за 116 242 лв. стойността ДДС върху цената на имота, получател ИАГ София, придружено с дебитно авизо;

Министерство на земеделието и храните  
Кл. № 1, Административно сградно отделение  
и обществени перьчки

ЯРНО С ОРИГИНАЛ



4. Платежно нареждане за 2 324, 85 лв. стойността на ДДС върху режийните разноски за имота, получател МЗХ, придружено с дебитно авизо;

5. Платежно нареждане за 17 436,36 лв. местен данък за безвъзмездно придобиване на недвижим имот 3% върху цената, получател Община Несебър, придружено с дебитно авизо;

Съгласно **Протокол № 167/23.11.2012 г. Комисия продажби МЗХ** разглежда представените документи за плащане и взема решение да изпрати писма до дирекция ФУБС на МЗХ и дирекция ФСД на ИАГ за потвърждение на извършените плащания.

След потвърждение от финансовите дирекции на МЗХ и ИАГ на извършените плащания с писма № 91-2305/21.11.2012 г. и № ИАГ-43373/21.11.2012 г. в Комисия продажби МЗХ е подготвен проект на договор за покупко-продажба, който е предоставен за съгласуване на компетентните административни звена в ИАГ и МЗХ.

На 22.11.2012 г. е сключен Договор за покупко-продажба на недвижим имот № РД 54-72/22.11.2012 г. Министерът на земеделието и храните, продава на **Димитър Костадинов Петров** поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала” с площ от 28 921 кв. м. при съсед: 51500.204.13, 51500.503.340, съгласно скица № 40521/09.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас. Имотът е частна държавна собственост, съгласно Акт за частна държавна собственост № 4521/06.08.2008 г., издаден от областен управител на област с административен център - Бургас, досие 4521, регистър 1, вписан в службата по вписванията – Несебър на 18.08.2008 г., том XXIX, № 5, вх. Рег. № 7122, д. 6431.

Съгласно т. 9 от Заповед РД 49-481/09.11.2012 г. Димитър Костадинов Петров се задължава да впише сключения договор в тридесет дневен срок от подписването му в **Имотния регистър към Агенция по вписванията.**

С молба с вх. № 94-4775/30.11.2012 г. на МЗХ, по преписка № 94ДД-24/16.06.2009 г. Димитър Петров представя в Комисия продажби МЗХ **заверен договор от съдия по вписванията в гр. Несебър на 27.11.2012 г. под номер 26 том 37 входящ номер 10861.**

Съгласно **Протокол № 169/05.12.2012 г.** Комисия продажби МЗХ разглежда постъпилата молба, с която е представен вписания договор. Взето е решение договора да се приложи към преписката и тя да бъде архивирана.

В **Заповед за продажба № РД 49-481/09.11.2012 г. и Договор за покупко-продажба № РД 54-72/22.11.2012 г.** площта на поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала” е **28 921 кв. м.** при съсед: 51500.204.13, 51500.503.340, съгласно скица № 40521/09.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас.

Съгласно **Акт за частна държавна собственост № 4521/06.08.2008 г., издаден от областен управител на област с административен център - Бургас, досие 4521, регистър 1, вписан в службата по вписванията – Несебър на 18.08.2008 г., том XXIX, № 5, вх. Рег. № 7122, д. 6431., Заповед 2006/02.12.2008 г. за изключване, скица № 2051/26.01.2009 г., използвана при експертната оценка и др., площта на имот с идентификатор 51500.204.152 е 28 916 кв. м.**

С писмо изх. № 07-199-02-10-274/04.01.2013 г., копие от което е предоставено допълнително на междуведомствената работната група от председателя на Комисия продажби МЗХ, СГКК Бургас изразява становище до РДГ – Бургас, че разликата от 5 (пет) кв. м. между двете издадени скици на СГКК – Бургас е в рамките на допустимата точност, съгласно Глава втора, раздел II от Наредба № 3 от 28.04.2008 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Общ. ДВТК, бр. 53 от 28.06.2005 г.)

Ис. ст. 40 - Земеделието и храните  
Дирекция „Административно обслужване“  
и обществени поръчки

ЛЯРНО С ОПРИГИНАЛА



**Изводи:**

Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г., с която се нарежда да се продаде поземлен имот 51500.204.152 е издадена на основание § 5, ал. 3, т. 1 от ПЗР на Закона за горите, във връзка с протокол № 165 от 07.11.2012 г. на комисия, назначена със Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г. на министъра на земеделието и храните и заявление с рег. № 94-ДД-24/16.06.2009 г. от името на Димитър Костадинов Петров, постъпило в Държавна агенция по горите, за придобиване право на собственост чрез закупуване, по отношение на имот, изключен от държавния горски фонд със Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите.

Съгласно § 5, ал. 3, т. 1 от ЗГ процедури, започнали по реда на чл. 14г, ал. 2 от отменения Закон за горите, се довършват по досегашния ред, в случай че лицето, по чието искане е станало изключването е подало заявление, към което са приложени всички изискуеми документи. Цитираната разпоредба препраща към чл. 14г от ЗГ(отменен), който визираща Закона за държавната собственост. Съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗДС „Държавата се разпорежда с имоти - частна държавна собственост, на база оценки на имотите, извършени от независим оценител, не по-ниски от данъчните им оценки, чрез продажба, замяна, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права”

Редът за продажба на имоти частна държавна собственост се урежда в детайли от Правилника за прилагане на закона. Параграф 5, ал. 3, т. 1 от Закона за горите предвижда специален ред и указва кое лице може да бъде купувач затова субсидиарно могат да се приложат разпоредбите на чл. 90 от ППЗДС, а именно цената на имота се определя по пазарен механизъм от независим оценител, но не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота, както и на § 3, ал. 1 от ППЗДС „При прехвърляне на собственост и при учредяване на ограничени вещни права върху имот - държавна собственост, се заплащат режийни разноски в размер 2 на сто върху цената на правото”.

В заповедта за продажба цената е по-виска от данъчната оценка и е указано заплащането на режийни разноски в размер 2% върху нея.

Лицето, по чието искане е станало изключването – Димитър Костадинов Петров е подало Заявление рег. № 94-ДД-24/16.06.2009 г. в Държавна агенция по горите, с което моли да бъде довършена процедурата по чл. 14 от ЗГ за имот 51500.204.152. Към заявлението са приложени: копие от заповедта на председателя на ДАГ и платежно нареждане за внесена такса по чл. 19, ал. 1 и 2 от ЗГ.

Съгласно т. 3 от Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на ДАГ за изключената площ от държавния горски фонд Димитър Костадинов Петров следва да заплати 405 479,44 лв.

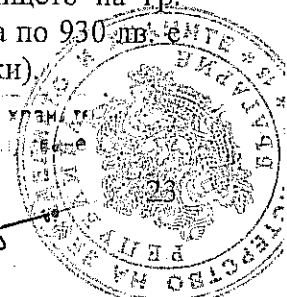
Приложени са две платежни нареждания от 19.03.2009 г. с получател Национален фонд „Българска гора”. Едното платежно нареждане на стойност 300 000 лв. е от банка Пиреос България АД офис Бул. България. Второто платежно нареждане е на стойност 105 479, 44 лв. е от ОББ клон Ив. Вазов. Общата стойност на двете платежни нареждания 405 479,44 лв.

Съгласно т. 3.1 от цитираната заповед за извършване на компенсационно залесяване Димитър Костадинов Петров следва внесе по банкова сметка на Национален фонд „Българска гора” средства в размер, определен от РДГ – Бургас, в съответствие с площите на засегащите гори и цената на декар за заплащане на компенсационно залесяване, определена по реда на чл. 17, ал. 6 от ЗГ.

Съгласно протокол от 18.10.2012 г. на РДГ – Бургас площта, подлежаща на компенсационно залесяване в имот с идентификатор 51500.204.152 в землището на гр. Несебър е 8, 097 дка като цената на компенсационното залесяване за 8,097 дка по 930 лв. е 7 530, 21 лв. (седем хиляди петстотин и тридесет лева и двадесет и една стотинки).

Министърство на земеделието, храните  
и обществените поръчки

С ОРИГИНАЛ



Приложено е платежно нареждане от 18.10.2012 г. на стойност 7 530,21 лв. от ОББ клон Бургас с получател Изпълнителна агенция по горите София.

Със Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г. на министъра на земеделието и храните е назначена комисия, която да разглежда и приключва процедурите по заявления, подадени до 09.07.2011 г., включително, за продажба, замяна и учредяване на ограничени вещни права върху гори и земи, изключени от горския фонд, по реда и при условията на чл. 14г, ал. 2 от ЗГ (отменен) и във връзка с § 5, ал. 3 от ПЗР на ЗГ и да изготвя протоколи, съдържащи мотивирани предложения за разрешаване или отказ за продажба по чл. 79, ал. 2, т. 1 от ЗГ, както и по чл. 14г, ал. 2 от ЗГ (отменен) и във връзка с § 5, ал. 3 от ПЗР на ЗГ, въз основа на които, след одобрението им от министъра на земеделието и храните, ще се издават съответните заповеди на министъра и ще се сключват договори.

Съгласно протокол № 164/25.10.2012 г. на Комисия продажби МЗХ е разгледана преписката на Димитър Петров. Същата е постъпила в комисията от РДГ - Бургас с Доклад вх. № 92-1333/25.10.2012 г. на МЗХ. Към доклада са приложени, протокол от заседание от 23.10.2012 г. и комплектуваната преписка, съдържаща експертна оценка за пазарната цена на имот 51500.204.152.

Оценката е с дата 22.10.2012 г. и е със срок на валидност 6 месеца от датата на изготвянето и. Изготвена е при използването на два метода:

1. Метод на пазарните аналози, съгласно който пазарната стойност на земята, към 22.10.2012 г. е 21,5 лв/кв.м. (Оценителят е отбелязал, че поради липса на реални купувачи на пазара към момента е работил с офертни цени, поради което е намалил средно приетата цена с 30 %).

2. Остатъчен метод, съгласно който пазарната стойност на оценявания обект, по остатъчен метод към 22.10.2012 г. е 18 лв/кв.м.

Оценителят предлага теглови коефициенти за съответните методи в съотношение 50%:50%. Получената крайна пазарна стойност на имот с кадастрален идентификатор 51500.204.152 на площ 28 916 кв. м. без включен ДДС е 571 091 лв.

Участващия в заседанието външен експерт Димитър Николов дава следното становище: При направена справка в интернет се установи, че цените на предлагани имоти, сходни с оценявания, са по-високи от посочения в сравнителния метод на оценката. Поради това е необходимо да се посочат източниците (копия от интернет страници или други) на информацията, използвана за разработване на метода. Във втория метод е използвана приходна стойност от 560 евро/кв.м., за която следва да бъде показано, от къде е получена”.

С писмо изх. № 92-1342/29.10.2012 г. Комисия продажби изисква от Регионална дирекция по горите – Бургас оценката да се преработи.

Съгласно протокол № 165 от 07.11.2012 г. на Комисия продажби МЗХ, преписката на Димитър Петров е разгледана повторно след получаване от РДГ - Бургас на Доклад вх. № 92-1354/02.11.2012 г. на МЗХ

Оценката е с непроменена дата - 22.10.2012 г. и е със срок на валидност 6 месеца от датата на изготвянето и. Няма промяна в използваните два метода. Приложени са 6 страници с обяви за продажба на парцели и апартаменти в гр. Несебър.

Оценителят предлага теглови коефициенти за съответните методи в съотношение 60%:40%. Получената крайна пазарна стойност на имот с кадастрален идентификатор 51500.204.152 на площ 28 916 кв. м. без включен ДДС е 581 212 лв.

На заседанието на Комисия продажби МЗХ външния експерт Росица Тричкова дава становище, че „Оценката като цяло е правилно изготвена и предлага на комисията да бъде приета”.

Изпълнителна агенция по горите  
Административно обслужване  
и обществени поръчки

СЪГЛАСНО С ОРИГИНАЛА





Комисия продажби МЗХ съобразявайки се с мнението на експерта, приема доклада за пазарната стойност на имота и решава да предложи на министъра на земеделието и храните да издаде заповед за продажба на имота.

**Протокол № 165 от 07.11.2012 г. на Комисия продажби МЗХ** е одобрен от министъра и в изпълнение на взетите решение в комисията е подготвен проект на заповед за продажба на имот с идентификатор 51500.204.152, който е съгласуван от компетентните структурни звена на ИАГ и МЗХ.

**Заповед РД 49-481/09.11.2012 г., с която е наредена продажбата на имот 51500.204.152 с площ 28 921 кв.м. съгласно скица № 40521809.10.2012 г. е подписана със запетая от заместник-министър Светлана Боянова.** Поставянето на запетая пред съответната длъжност обозначава полагане на подпис от лице заместващо титуляра на същата. За да бъде направен извод, че подписът, поставен със запетая пред „министър“, е на лице с необходимата компетентност е необходимо точно да бъде посочено лицето, неговата длъжност и основанията, на които то черпи правомощията си. **В случая на страницата с подписа е посочена заповед на министъра на земеделието и храните за заместване от лицето, положило подпис за „министър“.** Заповедта за заместване е РД 09-1297/09.11.2012 г. и в нея няма предвидени ограничения на правомощията на заместващото лице.

Заповед РД 49-481/09.11.2012 г., е връчена на **Димитър Костадинов Петров.** Същият се е подписал собственоръчно на екземпляра от заповедта в преписката, че я е получил на 09.11.2012 г.

С молба с вх. № 94-6339/15.11.2012 г. на МЗХ, по преписка № 94ДД-24/16.06.2009 г. **Димитър Костадинов Петров** представя на Комисия продажби МЗХ пет броя платежни нареждания в изпълнение на заповед № РД 49-481/09.11.2012 г. Всичките пет броя платежни нареждания са от дата 14.11.2012 г. ОББ клон Иван Вазов, както следва:

1. Платежно нареждане за 581 212 лв. стойността на имота без ДДС, получател ИАГ София, придружено с дебитно авизо;
2. Платежно нареждане за 11 624,24 лв. режийни разноски в размер на 2 % върху стойността на имота, получател МЗХ, придружено с дебитно авизо;
3. Платежно нареждане за 116 242 лв. стойността ДДС върху цената на имота, получател ИАГ София, придружено с дебитно авизо;
4. Платежно нареждане за 2 324, 85 лв. стойността на ДДС върху режийните разноски за имота, получател МЗХ, придружено с дебитно авизо;
5. Платежно нареждане за 17 436,36 лв. местен данък за безвъзмездно придобиване на недвижим имот 3% върху цената, получател Община Несебър, придружено с дебитно авизо;

След потвърждение от финансовите дирекции на МЗХ и ИАГ на извършените плащания с писма № 91-2305/21.11.2012 г. и № ИАГ-43373/21.11.2012 г. в комисията, **назначена със Заповед № РД 09-965 от 18.10.2011 г. на министъра на земеделието и храните** е подготвен проект на договор за покупко-продажба, който е предоставен за съгласуване на компетентните административни звена в ИАГ и МЗХ.

**На 22.11.2012 г. е сключен Договор за покупко-продажба на недвижим имот № РД 54-72/22.11.2012 г.** между министъра на земеделието и храните и **Димитър Костадинов Петров** за поземлен имот с идентификатор 51500.204.152.

**Договор № РД 54-72/22.11.2012 г. е подписан със запетая от заместник-министър Светлана Боянова.** Поставянето на запетая пред съответната длъжност обозначава полагане на подпис от лице заместващо титуляра на същата. За да бъде направен извод, че подписът, поставен със запетая пред „министър“, е на лице с необходимата компетентност е необходимо точно да бъде посочено лицето, неговата длъжност и основанията, на които то

Министерство на земеделието и храните  
Кция „Административно с  
и обществени поръчки“

СЪГЛАСУВАНО С ОРИГИНАЛА



черпи правомощията си. В случая на страницата с подписа е посочена заповед на министъра на земеделието и храните за заместване от лицето, положило подпис за „министър“. Заповедта за заместване е РД 09-1330/20.11.2012 г. и в нея няма предвидени ограничения на правомощията на заместващото лице.

Договор № РД 54-72/22.11.2012 г. за покупко-продажба на недвижим имот е вписан в Имотния регистър, видно от молба вх. № 94-4775/30.11.2012 г. на МЗХ, по преписка № 94ДД-24/16.06.2009 г. Димитър Петров представя в комисия Главчев заверен договор от съдия по вписванията в гр. Несебър на 27.11.2012 г. под номер 26 том 37 входящ номер 10861.

В Заповед за продажба № РД 49-481/09.11.2012 г. и Договор за покупко-продажба № РД 54-72/22.11.2012 г. площта на поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала“ е 28 921 кв. м. при съсед: 51500.204.13, 51500.503.340, съгласно скица № 40521/09.10.2012 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас.

Съгласно Акт за частна държавна собственост № 4521/06.08.2008 г., издаден от областен управител на област с административен център - Бургас, досие 4521, регистър 1, вписан в службата по вписванията – Несебър на 18.08.2008 г., том XXIX, № 5, вх. Рег. № 7122, д. 6431., Заповед 2006/02.12.2008 г. за изключване, скица № 2051/26.01.2009 г., използвана при експертната оценка площта на имот с идентификатор 51500.204.152 е 28 916 кв. м.

Констатираната разлика от 5 кв. м. между двете издадени скици на СГКК – Бургас е в рамките на допустимата точност, съгласно Глава втора, раздел 11 от Наредба № 3 от 28.04.2008 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри - писмо изх. № 07-199-02-10-274/04.01.2013 г. СГКК Бургас изразява становище до РДГ – Бургас.

**III. Преписка по Заповед № ДК-11-Б-1/04.01.2013 г. за отмяна на разрешение за строеж № 68/21.12.12 на Главния архитект на Община Несебър,** за строеж „Еднофамилни жилищни сгради и жилищна сграда за сезонно обитаване с обекти за обществено обслужване – етапно изграждане – първи етап – 36 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г 2“, – втори етап – 32 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г2“, трети етап - 16 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, А2, „Б1“, „Б2“, Г1 и Г 2, - четвърти етап – 38 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, А2, „В1“, „В2“ в поземлен имот с идентификатор **51500.204.152** по кадастралната карта на гр. Несебър, местност „Кокала“ **на името на „СЛЕ ГРУП“ ЕООД**, ЕИК 147128794 с управител Станимир Кръстев Стоянов, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, ул. Отец Паисий” № 27 „А” ет. 2.

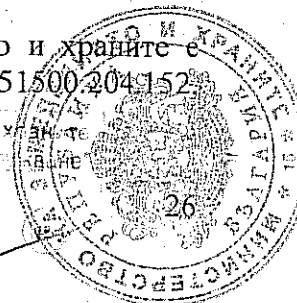
Междуведомствената работна група разгледа Доклад с вх. № БС-24-00-401/08.01.2013 г. на ДНСК относно проверка на издаденото разрешение № 68/21.12.12 на Главния архитект на Община Несебър, представен от г-жа Гечева с писмо изх. № БС-24-00-126/10.01.2013 г. на ДНСК. В цитираното писмо се съдържа информация, че с писмо изх. № БС-24-00-065/08.01.2013 г. е изпратен на РОНСК – Бургас Доклад № БС-24-00-401/08.01.2013 г., с оглед предоставянето му на прокуратурата. Към настоящия момент докладът е предоставен.

Във връзка с проверката по издаването на Заповед № ДК-11-Б-1/04.01.2013 г. за отмяна на разрешение за строеж № 68/21.12.12 на Главния архитект на Община Несебър се установи следното:

Със Заповед № РД-49-481/09.11.2012г. на министъра на земеделието и храните е наредено да бъде продаден на г-н Димитър Петров поземлен имот 51500.204.152

МЗХ  
Министерство на земеделието и храните  
Управление на министъра  
Административно сечение  
и обществени поръчки

КОПИО С ОРИГИНАЛ



м. "Кокала", гр. Несебър частна държавна собственост. **Цената за продажбата е определена 581 212 лв.,** чрез експертна оценка на Арсения Северинова Илиянова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност №100101117/14.12.2009г. и при определена данъчна оценка от 10.10.2012г. **540 729,20 лв. от Община Несебър.**

С нотариален акт № 73, том VIII, рег.№8863, дело №1443/28.11.2012г. Димитър Костадинов Петров и Елена Минчева Петрова продават поземлен имот 51500.204.152, м. "Кокала", гр.Несебър – **незастроен имот за жилищни нужди**, на „СЛЕ ГРУП“ ЕООД, с управител Станимир Кръстев Стоянов. **Данъчната оценка на имота от 28.11.2012г. е 1 263 818,80 лв. от Община Несебър. Стойността на сделката – 2 050 000,00 евро.** Като основание за извършване на сделката е посочен Договор за поупко-продажба на недвижим имот от 22.11.2012г., вписан в Служба по вписванията Несебър с вх.р.10861/27.11.2012г.

В Община Несебър е внесено **заявление вх.№92-00-7542/11.12.2012г.** за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж за „Еднофамилни жилищни сгради и жилищна сграда за сезонно обитаване с обекти за обществено обслужване“ – етапно изграждане – първи етаж – 36 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г2“, -втори етаж – 32 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г2“, трети етаж-16 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Б1“, „Б2“, „Г1“ и „Г2“, - четвърти етаж – 38 еднофамилни жилищна сгради тип „А1“, „А2“, „В1“ и „В2“ в поземлен имот с идентификатор 51500.204.152 по кадастралната карта на гр.Несебър, м. "Кокала", с възложител „СЛЕ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 147128794 с управител Станимир Кръстев Стоянов, със седалище и адрес на управление гр.Несебър, ул. "Отец Паисий" №27 „А“ ет.2, придружено от **документ за собственост, виза за проектиране, три копия от инвестиционни проекти, предварителни договори за присъединяване към експлоатационните дружества** (същите не са приложени към заявлението, защото са с ВиК № 432/12.12.2012г. и с ЕВН№ 1120073721/13.12.2012г.) и **удостоверение за липса на задължения към община Несебър.**

Подаденото заявление е разгледано на заседание на ОЕСУТ в разширен състав и съгласно протокол № 17/12.12.2012г., проектът е върнат за съгласуване от РИОСВ Бургас, поради изтекъл срок от 5 години на решението на РИОСВ и промяна в инвестиционните намерения, по отношение на брой сгради и обитатели. Проектът е окомплектован и с комплексен доклад от консултантска фирма „Карел консулт“ ООД, към който на същото заседание на ОЕСУТ е изискано да бъдат нанесени корекции.

В отговор на внесено уведомление с вх.№7907/14.12.2012г. в РИОСВ-Бургас от „СЛЕ ГРУП“ ЕООД, с писмо изх.№7907/17.12.2012г. на РИОСВ-Бургас са уведомени новият собственик на имота и Община Несебър, че по повод декларираната промяна в инвестиционно намерение след заявеното изменение на проекта, състоящо се в промяна на броя на сградите от 30 жилищни с височина 15м за 400 обитатели, на една сграда за сезонно обитаване с височина 15м. и 124 еднофамилни сгради за общо 1800 обитатели, както и промяна на параметрите на застрояването в имота като се намаляват, както следва: плътността на застрояване от 50% на 34%, Кинт от 210 на 1,22, а озеленената площ се запазва на 40%, **поставените условия в издадените Решение №БС-231-ЕО/02.08.2007г. за преценка необходимостта от извършване на екологична оценка и Решение №БС-253-ОС/19.12.2008г. по оценка съвместимостта следва да се изпълняват от новия възложител, както и че така заявената промяна не може да се счита за изменение по смисъла на чл. 82, ал.2 или чл.93, ал.1, т.2 от Закона за опазване на околната среда, което да доведе до значително отрицателно въздействие върху околната среда.**

В Община Несебър е внесено **ново заявление вх.№92-00-7542#1/18.12.2012г.,** придружено допълнително с писма изх.№7907/17.12.2012г. на РИОСВ-Бургас и изх.№ 94ДД-24/20.07.2007г. на НУГ.

Министерство на земеделието,  
Дирекция „Административно с  
и обществени поръчки“

ИЗПРНО С ОПРИГИНАЛ



По повод искане вх.№92-00-7542/11.12.2012г. в Община Несебър, от Главния архитект на общината е издадено Разрешение за строеж №68/21.12.2012г. за строеж „Еднофамилни жилищни сгради и жилищна сграда за сезонно обитаване с обекти за обществено обслужване“ – етапно изграждане – първи етаж – 36 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г2“, -втори етаж – 32 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г2“, трети етаж-16 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „В1“, „В2“, „Г1“ и „Г2“, - четвърти етаж – 38 еднофамилни жилищна сгради тип „А1“, „А2“, „В1“ и „В2“ в поземлен имот с идентификатор 51500.204.152 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.“Кокала“, с възложител „СЛЕ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 147128794 с управител Станимир Кръстев Стоянов, със седалище и адрес на управление гр.Несебър, ул.“Отец Паисий“ №27 „А“ ет.2.

Разрешението за строеж е обявено по реда на чл.149, ал.5 ЗУТ на РО НСК – Бургас с писмо изх.№92-00-7769/21.12.2012г., заведено в РО НСК Бургас с вх.№ДК-31-Н-21-05-721/21.12.2012г.

Основанията за издаване на цитираното разрешение за строеж са:

Комплексен доклад за оценка на съответствието на проекта със съществените изисквания към строежите, изготвен на 04.12.2012г. от „Карел Консулт“ ООД, гр.Несебър, притежаващо Лизенз №ЛК-000428/21.06.2005г., удължен до 21.06.2015г.,

Протоколно решение по т.6 от Протокол №18/19.12..2012г. на ОБЕСУТ – Несебър,

Предварителни договори за присъединяване към електроразпределителната мрежа и към водопроводната и канализационната мрежа,

Горецитирания нотариален акт.

С доклада на „Карел консулт“ е направена оценка на инвестиционен проект, включващ части както следва: „Архитектура“ - фаза идеен проект, „Конструкции“ – фаза технически проект, „Геодезия“ – фаза технически проект, „В и К“ – фаза идеен проект, „Електро“ – фаза идеен проект, „Пожарна безопасност“ – фаза идеен проект, „ПБЗ“ – отбелязан като наличен в доклада, но не е представен от Общинската администрация на работната група. **Видно от горното, оценката за съответствие е непълна и незаконосъобразна поради следните причини:**

- **Не е изготвена проектна част „ОВК“**, с която се определят изискванията за климатизация, вентилация и отопление на сградите;
- **Не е изготвена проектна част „Енергийна ефективност“**, с която се доказва съответствието на предвиденото за изпълнение строителство с нормативната уредба за съхранение на енергия.
- **Не е изготвена проектна част „Озеленяване“** – необходима по принцип /предвиждане на ПУП-ПЗ/ и съгласно изискването на писмо изх.№7907/17.12.2012г. на РИОСВ-Бургас във вр. с Решение №БС-253-ОС/19.12.2008г.
- **Не е изготвена проектна част „Пътна“** – необходима с оглед определяне транспортния достъп до имота.
- **Не е представена част „ПБЗ“** – с този план се осигурява технологията на изпълнение и мерките за безопасност при изпълнение на СМР.
- **Останалите проектни части са представени, но в различни фази на проектиране, което възпрепятства извършване на законосъобразна оценка по чл.142, ал.6 ЗУТ**, а доколкото са налице проектни части в идейна фаза е невъзможно реално извършване на строителство.

Протоколното решение по т.6 от Протокол №18/19.12.2012г. на ОБЕСУТ – Несебър, с което е приет проектът е с констатация, че на са налице отклонения от нормативите на ЗУТ, като основание за това е изготвения комплексен доклад от „Карел Консулт“ ООД и наличието на предварителни договори за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.

Също така:

Министерство на земеделието, горите и  
Дирекция „Административно-обществени  
и обществени паръчки“

СЪГЛАСНО С ОРГИНАЛА



Върху чертежите от проектите по части „Конструктивна“ и „Геодезия“, изготвени във фаза технически проект, е положен само кръгъл печат на общинската администрация, без проектите да са одобрени и съгласувани от главния архитект на община Несебър, т.е. няма отбелязване „одобрявам“ с дата и подпис на компетентния орган, с което е нарушен чл. 145, ал.1 и ал.3 ЗУТ.

Проектът по част „Вик“ също не е одобрен от главния архитект на общината в съответствие с изискванията на чл. 145, ал.1 и ал.3 ЗУТ, тъй като и върху чертежите от него е положен само кръгъл печат.

Проектите по части „Електро“ и „Пожарна безопасност“ се съхраняват в архива на община Несебър без да са одобрени от главния архитект, като върху тях липсват и печати на общинската администрация отново в нарушение на чл. 145, ал.1 и ал.3 ЗУТ.

Видно от договора за присъединяване на строежа към водоснабдителните и канализационните системи №432/12.12.2012г., сключен между „СЛЕ ГРУП“ ЕООД и „В и К“ ЕАД – Бургас, имотът се водоснабдява чрез временно водопроводно отклонение, без да е указано от какъв водопровод и без да е указано как се отвеждат отпадните води от имота. В издадената виза за проектиране за строежа от главния архитект на Община Несебър на 29.11.2012г., е вписана забележка от „В и К“ ЕАД, а именно: „В района В и К проводи собственост на Дружеството ни няма“. Видно от горното предвиденото за изпълнение строителство с разрешение за строеж №68/21.12.2012г. не е възможно да бъде реализирано, без допълнително проучване, проектиране, разрешаване и изграждане на довеждащи до имота водопровод и канал.

С предварителен договор за присъединяване №11200 73721 / 13.12.2012г., сключен между „EVN България Електроразпределение“ ЕАД и „СЛЕ ГРУП“ ЕООД е определен конкретен начин на присъединяване на предвиденото в имота строителство с електроразпределителната мрежа на дружеството. Видно от договора за присъединяване на строежа е необходимо изграждане на трафопост в имота, който ще бъде проектиран и изпълнен от „EVN България Електроразпределение“ ЕАД. В представените проекти по част „Електро“ не е отразен трафопост и кабели, с които е предвидено да се захрани, а в доклада за оценка съответствието на проекта е записано, че трафопостът и захранващите го кабели са предмет на друг проект – т.е. не е предвидена за изпълнение необходима инженерна инфраструктура за функционирането на строежа.

Съгласно разпоредбата на чл. 143, ал.1, т.3 ЗУТ инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват въз основа на представени предварителни договори с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура. Не са изпълнени изискванията на чл. 143, ал.1, т.3 ЗУТ, тъй като не са изяснени условията за присъединяване към електрическата и водоснабдителната и канализационната мрежи на общата техническа инфраструктура.

Разрешение за строеж № 68/21.12.12г. е издадено въз основа на протокол №18/19.12.2012г. на ОЕСУТ при Община Несебър по чл. 142, ал.6, т.1 ЗУТ, както и въз основа на оценка за съответствието на инвестиционния проект със съществените изисквания за строежите /ОСИП/ по чл.142, ал.6 т.2 ЗУТ, изготвена от „Карел Консулт“ ООД, притежаващо лиценз №ЛК-000428/21.06.2005г. **Посочените по-горе непълноти не са изяснени в представения комплексен доклад в нарушение на чл. 142, ал.5 ЗУТ, нито са разгледани от ОЕСУТ.**

Издаденото разрешение №6 8/21.12.2012г. за строеж „Еднофамилни жилищни сгради и жилищна сграда за сезонно обитаване с обекти за обществено обслужване“ – етапно изграждане – първи етаж – 36 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г2“, - втори етап – 32 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Г1“ и „Г2“, трети етап-16 еднофамилни жилищни сгради тип „А1“, „А2“, „Б1“, „Б2“, „Г1“ и „Г2“, - четвърти

Дирекция „Административно обслужване“  
и обществени парьчки

ГЛАВНОГО ОРГАНИЗАТОР



етап – 38 еднофамилни жилищна сгради тип „А1“, „А2“, „В1“ и „В2“ в поземлен имот с идентификатор 51500.204.152 по кадастралната карта на гр.Несебър, м.“Кокала“, с възложител „СЛЕ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 147128794 с управител Станимир Кръстев Стоянов, със седалище и адрес на управление гр.Несебър, ул.“Отец Пансий“ №27 „А“ ет.2, е отменено със заповед **Заповед № ДК-11-Б-1/04.01.2013 г.**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

След анализ на приложените в преписките документи може да се направи извод, че изключването и продажбата на **поземлен имот с идентификатор 51500.204.152**, находящ се в землището на гр. Несебър общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала“ са извършени при спазване на действащата към съответния момент нормативната уредба. Взетите решения са изготвени **по данни от наличните в преписките документи, които са предоставени от компетентни органи, в изпълнение на правомощията им. Приложените документи в преписките по изключване и продажбата на поземлен имот с идентификатор 51500.204.152, находящ се в землището на гр. Несебър общ. Несебър, обл. Бургас, местност „Кокала“ не указват наличието на „дюни“.**

Индивидуалните административни актове: Заповед № 2006/02.12.2008 г. на председателя на Държавна агенция по горите и Заповед № РД 49-481/09.11.2012 г. на министъра на земеделието и храните са издадени на предвидените в съответните закони правни и фактически основания. Съдържат разпоредителна част, с която се определят правата или задълженията, начинът и срока за изпълнението, както разпореждания относно разноските. Безспорни са датите на издаване и подписа на лицата, издали актовете, с означаване на длъжността им.

Установени са несъответствия при издаване на Решение №БС-231-ЕО/02.08.2007 г. и Решение № БС-253-ОС/19.12.2008 г. на РИОСВ – Бургас. Цитираните решения са потвърдени със становище с изх. № 7907/17.12.20012 г. на РИОСВ-Бургас до новия собственик на имота СЛЕ ГРУП ЕООД. Новият инвеститор е уведомен, че изменението на плана ПУП-ПЗ, което е заявил не подлежи на процедури по глава шеста от ЗООС и не е предмет на ново обсъждане по реда на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на съвместимостта на планове, програми и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони. Компетентен да се произнесе в случая с цитираните решения на РИОСВ - Бургас е министъра на околната среда и водите.

Установени са и непълноти на документацията представена от „СЛЕ ГРУП“ ЕООД за издаване на Разрешение за строеж № 68/21.12.12г. Същото към настоящия момент е отменено със заповед Заповед № ДК-11-Б-1/04.01.2013 г. на началника на РО „НСК“-Бургас. Заповедта е издадена на предвидените в Закона за устройство на територията основания, при установена фактическа обстановка и при спазване на съответните процедури. Към настоящия момент за нея тече срок за обжалване.

## ПРЕПОРЪКИ

С оглед прецизиране и оптимизиране процедурите по промяна на предназначението, съответно продажба на имоти от държавния горски фонд, следва да се обсъди законодателна инициатива в посока предвиждане на критерии за определяне целесъобразността на заявленията за промяна предназначението, които да защитават както държавния интерес така и заявените инвеститорски намерения. Предложенията за промени в нормативната уредба не са предмет на работата на настоящата работна група. С оглед на което не се представят такива.

Дирекция „Административни услуги  
и обществени поръчки“

ИЗХОД С ОРГАНИЗАЦИЯ



Министерството на земеделието и храните вече е направило предложения за законодателни промени както в ЗГ така в Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) с оглед защита на дyonите като приоритетни местообитания, а също и за уеднаквяване на регламентите и изискванията на промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии държавна собственост, които са свързани с предоставяне на обществени услуги или задоволяване на собствени нужди. Направено е предложение за прекратяване на процедури започнали по реда на чл. 14, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗГ отм. за имоти държавна собственост. Направени са предложения в посока на ограничаване на хипотезите за промяна на предназначението и продажбата както по реда на ЗГ отм. така и по реда на действащия ЗГ за имоти, които попадат в защитени местообитания. Не на последно място е направено и предложение за прекратяване на започнали процедури по реда на чл. 54 от ЗГ действащ, когато специален закон забранява строителството върху дадена територия. В същата насока са предложени промени в ЗОЗЗ, с оглед защита на държавния и обществен интерес.

След преглед на проведената процедура по продажба, работната група предлага да се направи предложение изм и доп на чл. 79 от ЗГ, където да не се предвижда препращане към ЗДС, с оглед правилно прилагане на нормативната уредба и отношението общ към специален закон. В основния текст на ЗГ следва да се предвидят хипотези относно реда за възлагане на независими оценки и начина на формиране на цената.

Също така общинските администрации да бъдат задължени да осигуряват публичен достъп до проектите за общи устройствени планове (ОУП), с оглед информираност на гражданите при общественото им обсъждане.

Експлоатационните дружества да сключват предварителни договори за присъединяване към общите мрежи на техническата инфраструктура само с изчерпателно посочени технически параметри на мрежите и съоръженията, необходими за присъединяване на строежа към съществуващите общи мрежи.

**Марияна Николова**

**инж. Валентина Маринова**

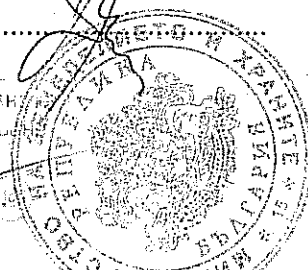
**инж. Милка Гечева**

**Росица Димова**

**Диана Филева**

**Димитър Кюмюрджиев – адвокат - външен експерт**

Министерство на земеделието и храните  
Дирекция „Административно обслужване  
и обществени поръчки“  
ПАРНО С ОБРАЗЛОЖЕНИЕ



**Приложения:**

**Становище от архитект Георги Бакалов – 1 лист;**

**Препоръки изготвени от Александър Дунчев – 1 лист**

Министерство за регионално развитие  
и инфраструктурни проекти  
и обществена поръчка





До

г-жа Маргана Николова

Председател на Междуправителствена  
работна група, създадена със Заповед  
№ РА 092 от 03.07.2013 г. на и-р-а на  
МЗХ

**ЕКСПЕРТНО СТАНОВИЩЕ**

от арх.Георги Димитров Бакалов – Председател на Съюз на архитектите в България /САБ/

Относно: Процедура по УП-ПРЗ за жилищно застрояване в ПИ № 51500.204.152, с площ 28926 кв.м. в м."Кокала", землище гр.Несебър, в частта за документално наличие или не наличие на дюни.

След преглед на първичната документация, свързана с отреждане на горесцитирания имот установих, че на скица № 3900/14.12.2007 г., издадена от служба по геодезия, картография и кадастър в гр.Бургас, който документ е първичен и свързан с последващата процедура по ПУП-ПРЗ и смяна предназначението на земята, няма индикация, граница или координати, свързани с наличие на дюни в обхвата на горесцитирания имот.

11.01.2013 г.

Арх.Георги Бакалов:.....



Директорство за д-т-т  
Дирекция „Административно обслужване  
и обществени поръчки“  
10.01.2013 г. МАГА

## Коментари на НПО по установените по проверката факти и предложения за доклада:

### 1. Условия за продаване на държавни имоти в Закона за държавната собственост (чл. 43 и 44 от ЗДС)

- след 2005 г. - по силата на съобщение на ЕК от 2005 г., се допуска за продажбата на държавни имоти да се ползват да механизма - чрез търг (чл. 44 от ЗДС) и чрез независима пазарна оценка (чл. 43 от ЗДС), които създават условията за двойни стандарти при разпореждането с държавна собственост в специализираните закони като ЗОЗЗ и ЗГ.

### 2. Възможност за продажба на държавни гори при процедура по промяна на предназначението (чл. 146-г от Закона за горите (1997 г.) и чл. 73-79 от ЗГ (2011 г.)

- след 2012 г. - промяната на предназначението с цел застрояването на държавни гори от частни или юридически лица се извършва с последваща директна продажба на гората в полза на заинтересованото лице (т.е. въз основа на "независима" пазарна оценка по чл. 43 от ЗДС), изключение от което е предварителната продажба на търг на държавни гори, в които се предвижда урбанизация по ОУП.

### 3. Възможност за продажба на държавни земеделски земи при процедура по промяна на предназначението (чл. 29 от Закона за опазване на земеделските земи)

- след 2011 г. - промяната на предназначението и застрояването на държавни земи от частни или юридически лица е възможно след закупуване на имота чрез търг, освен в случаите на инфраструктурни обекти и други обекти (без уточнение какви точно, което отваря възможност административния орган да определя по своя дискреция) с директна продажба на земята в полза на заинтересованото лице.

### 4. Проблеми при продажбата на държавни гори и земеделски земи въз основа на независима пазарна оценка по смисъла на чл. 43 от ЗДС, установени при преглед на документацията за продажбата на 29 дка дьони в Несебър:

1. Т.нар. независима пазарна оценка е изготвена от независим оценител, който в случая с дьоните е определил пазарна цена на държавния УПИ в м. Кокалу на стойност от 20 лв./м<sup>2</sup> като е използвал цените, посочени в 3 интернет-оферти за сходни УПИ някъде в община Несебър (може и да са някъде в полето), т.е. общата стойност на имот е около 50 лв./м<sup>2</sup>, включително таксата за изкл. от ГФ. Независимата оценка е подкрепена от втори независим оценител, нает от МЗХ. Оценка и мнението на втория оценител е одобрена от 5 членна комисия на МЗХ, въпреки че справка в интернет показва, че УПИ в м. Кокалу се продават на 100-200 лв./м<sup>2</sup>.

2. Може ли минималната прозрачност на процедурите по разпореждането с държавни имоти без търг да води до приемането на пазарни оценки от 2 оценителя и 5-членна експертна комисия, които не съответстват на реалните пазарни цени. Означава ли това, че най-добрите европейски практики за разпореждане с публични ресурси могат да работят успешно в България ако има пълна публичност и прозрачност.

### 5. Предложението на НПО с цел ограничаване до минимум на възможностите за разпореждането на държавни имоти в нарушение на общественния интерес:

1. Недопускане промяна предназначението на държавни гори и пасища в Натура 2000 за частни инвестиционни проекти, освен за обекти за държавни или обществени нужди (техн. инфраструктура и др.)

2. Недопускане промяна предназначението на държавни гори и земи извън Натура 2000 за частни обекти без предварителна продажба на имота чрез търг, с изключение на обекти на техническата инфраструктура и др. специални обекти (национални обекти, национална сигурност и т.н.)

3. Продажба на държавни гори и земи по изключенията по т.1 и 2. по реда чл. 43 от ЗДС (т.е. въз основа на пазарна оценка) при пълна публичност и прозрачност.

Информацията е в публичен достъп  
Дирекция „Административно обслужване  
и обществени поръчки“



Изготвил: инж. А. Дунчев  
WGF