
Р е п у б л и к а Б ъ л г а р и я
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ БУРГАС

З А П О В Е Д

№ РД - 09-16

Бургас, 17.05.2021 г.

В Областна администрация Бургас проведен е търг с тайно наддаване, открит със Заповед № РД-10-221/ 04.12.2020 г. на областния управител на област Бургас за учредяване право на пристрояване за изграждане на сутеренен етаж и асансьор за хора в неравностойно положение с обща застроена площ 166,45 кв.м. в съществуваща в имота сграда с идентификатор 67800.501.403.1, собственост на трети лица, в недвижим имот - частна държавна собственост, представляващ ПИ 67800.501.403 по КККР на гр. Созопол, ул. „Кулата“ № 9, актуван с АЧДС № 4858/ 25.02.2010г. и Акт за поправка № 7512/ 27.08.2015г. на АЧДС № 4858/ 25.02.2010г.

Въз основа на резултатите от проведения търг е издадена Заповед № РД-12-1/ 19.01.2021г. на областен управител, съгласно която дружество „СТАНТРЕЙД“ ЕООД ЕИК 203428225, гр. Созопол - единствен участник в търга - е определено за спечелило търга за учредяване правото на пристрояване. Заповедта е обявена по предвидения в ППЗДС ред, връчена е на заинтересованото лице на 26.01.2021 г. и е влязла в сила на 10.02.2021 г.

С писмо вх. № 11-00-19(2)/ 16.02.2021г. е постъпило предложение от А. Червеняков - прокурор при Окръжна прокуратура гр. Бургас на основание чл. 100 във вр. с чл. 99, т. 1 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ за възобновяване на административното производство по издаване на Заповед № РД-12-1/19.01.2021г. на областния управител на област Бургас и последващата ѝ отмяна като незаконосъобразна.

Съгласно становището на прокурора от посоченото описание на имота в тръжната документация става ясно, че в предметния обхват на търга попада учредяване право на пристрояване за изграждане на сутеренен етаж и асансьорно съоръжение към заварена сграда с идентификатор 67800.501.403.1, собственост на трето лице, съгласно изготвена и съгласувана с НИНКН - МК техническа проектна документация за обект с наименование „Културен център Созопол - Изграждане на сутерен и осигуряване на достъпна среда за хора в неравностойно положение“ в УПИ VI-441 кв.37 по плана на гр. Созопол. Според аргументите на прокурора липсва яснота дали изготвената и съгласувана с НИНКН - МК техническа проектна документация /послужила за дефиниране на обекта на правото на пристрояване/ касае спечелилото търга дружество „СТАНТРЕЙД“ ЕООД, предвид обстоятелството, че

проектът е възложен от друго юридическо лице, инициирало откриването на тръжната процедура. В този смисъл според прокурора е налице явно несъответствие между предмета и целта на търга и резултата от проведената процедура.

Процедурата по провеждане на търга е открита със Заповед № РД-10-221 от 04.12.2020 г. на областния управител, с която са утвърдени тръжната документация и условията на търга. В утвърдените тръжни условия е посочено, че правото на пристрояване се учредява за изграждане на сутеренен етаж и асансьорно съоръжение към заварена сграда с идентификатор 67800.501.403.1, собственост на фондация „Приморско“ и фондация „Созопол“, съгласно изготвена и съгласувана с НИНКН – МК техническа проектна документация за обект с наименование „Културен център Созопол – изграждане на сутерен и осигуряване на достъпна среда за хора с неравностойно положение“ в УПИ VI, кв. 37 по плана на гр. Созопол. Обектите на бъдещото строителство са описани в чл. 1 от приложения проект на договор за учредяване правото на пристрояване, който изрично препраща към приложения инвестиционен проект за обект „Културен център Созопол – изграждане на сутерен и осигуряване на достъпна среда за хора с неравностойно положение“.

С оглед на така установените изисквания изготвената и съгласувана с НИНКН – МК проектна документация касае и обвързва всички евентуални участници в търга, в т. ч. и „СТАНТРЕЙД“ ЕООД, като последният в качеството си на суперфициар не би могъл да построи различни обекти от предвидените в проектната документация по отношение на тяхната функция, граници и разположение спрямо останалите обекти в сградата.

Видно от обяснителната записка към съгласувания инвестиционен проект, в УПИ VI, кв. 37 по плана на гр. Созопол е проведено спасително археологическо проучване и е изготвен Доклад за научна стойност на разкритите археологически структури. При реализираните през 2016 г. реставрационни дейности по укрепване на основите на сградите в имота е установена възможност за създаване на ново пространство, съвпадащо с подовото ниво на бойната кула (*долепена южно до фасадата на сградата*), което да бъде обособено в допълнителен етаж. Проектът предвижда полученият етаж да функционира като зала с мултимедия за наблюдение на археологическия резерват от лица с увреждания, които не могат да се придвижват на територията на резервата. В северния ъгъл между двете сгради е проектиран асансьор за хора в неравностойно положение, който да свърже новополучения етаж с горното ниво на Културния център. Предвидено е и стълбище за връзка между двете нива в северната част на застрояката, като същото не е отделено с преградни стени от етажите, които обслужва. От обяснителната записка, а също и от графичната част на проекта става ясно, че предвиденият по проект сутеренен етаж функционално и конструктивно е свързан с по-горните нива на сградата, заедно с които ще формира един обект – Културен център. Той няма белезите на самостоятелен обект по смисъла на § 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за кадастъра и имотния регистър. По отношение на втория обект – асансьор за лица с увреждания, осигуряващ достъп до сутеренния етаж, е безспорно че като обслужващо сградата съоръжение той не представлява самостоятелна вещ. След изграждането му съоръжението ще стане неотделима част от сградата, чийто собственик е друго юридическо лице, различно от спечелилия търга участник.

Съгласно разпоредбите на Закона за държавната собственост (чл. 59 вр. чл. 58, ал. 2 и ал. 3 ЗДС) и правилника за прилагането му (чл. 60 ППЗДС) право на пристрояване върху съществуваща сграда, изградена върху държавна земя, се учредява чрез провеждане на търг. Изискването за провеждане на състезателна процедура означава, че на всички заинтересовани лица следва да бъдат осигурени равни условия за участие и да им бъде гарантирана правната възможност при спечелване на търга да придобият ограниченото вещно право в пълен обем, в т. ч. и собствеността върху пристроените обекти.

Отчитайки посочените по-горе условия, при които е проведен настоящият търг, ако процедурата завърши с договор за учредяване на право на пристрояване, при реализиране на

предвиденото по проект строителство носителят на правото не би могъл да придобие собствеността върху пристроената част, тъй като тя не представлява самостоятелен обект.

Налагането в тръжните условия на изисквания, обвързващи реализацията на правото на пристрояване с проектна документация, която не предвижда възникване на самостоятелен обект, не съответства на установената в чл. 59 от Закона за държавната собственост цел на търга, а именно учредяване на ограничено вещно право на пристрояване. Собствеността върху пристроеното, доколкото то няма самостоятелен характер, може да бъде придобита единствено от собственика на сградата, но не и от трето лице, което е още един аргумент за нарушаване на принципите на състезателност и равнопоставеност чрез въвеждане на ограничителни изисквания в условията на търга.

Във връзка с направените фактически и правни изводи за възобновяване на административното производство по издаване на Заповед № РД-12-1/19.01.2021г. и за отмяната ѝ като незаконосъобразна поради несъответствие с материалния закон и допуснатите в условията на търга нарушения на принципите на равнопоставеност и конкурентност, на основание чл.99, т.1 във вр. с чл. 100 от АПК е издадена Заповед № РД 09-12/30.03.2021г. за възобновяване на административното производство по издаване на Заповед № РД-12-1/ 19.01.2021г.

Заповед № РД-09-12/30.03.2021г. е съобщена на дружеството, спечелило търга, както и на Окръжна прокуратура Бургас.

С постъпило уведомление вх.№ 26-00-24(5)/14.04.2021г. „СТАНТРЕЙД“ ЕООД е заявило, че няма да обжалва Заповед № РД 09-12/30.03.2021г. и моли да бъдат възстановени платени суми.

Срещу Заповед № РД-09-12/30.03.2021г. няма подадена жалба и същата е влязла в сила на 29.04.2021г.

С доклад № 80-00-232/11.05.2021г. са възстановени платените суми, тъй като основанието за тяхното внасяне е отпаднало.

Във връзка с изложеното, на основание чл.46 от ППЗДС и предвид становище на комисия, изразено в протокол № 80-00-247/17.05.2021г.,

З А П О В Я Д В А М :

ПРЕКРАТЯВАМ откритата със Заповед № РД- РД-10-221/ 04.12.2020 процедура за учредяване право на пристрояване за изграждане на сутеренен етаж и асансьор за хора в неравностойно положение, със застроена площ 166,45 кв.м. в съществуваща в имота сграда 67800.501.403.1, собственост на трети лица, в недвижим имот – частна държавна собственост, представляващ ПИ 67800.501.403 по КККР на гр. Созопол, ул. „Кулата“ № 9, актуван с АЧДС № 4858/25.02.2010г. и Акт за поправка № 7512/27.08.2015г. на АЧДС № 4858/25.02.2010 г.

Настоящата заповед да се обяви на информационното табло в сградата на Областна администрация Бургас и на интернет страницата на областната администрация - <https://www.bs.government.bg/>.

Заповедта да се съобщи на Окръжна прокуратура Бургас, както и на „СТАНТРЕЙД“ ЕООД с ЕИК 203428225, гр. Созопол, ул. „Аполония“ № 19.

Настоящата заповед подлежи на оспорване пред Административен съд Бургас в 14 - дневен срок от съобщаването ѝ по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

ВЪЛЧО ЧОЛАКОВ (п)

Областен управител на област Бургас