

ГРАЖДАНСКО НАБЛЮДЕНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
В ОБЩИНА БУРГАС

Парк “Росенец”
като казус на управлението на
общинската публична инфраструктура

Управлението на общинската собственост е неотменно право на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на общината. По закон изграждането и поддържането на публичната инфраструктура, в това число и на техническата инфраструктура, е задължение на местната власт. Това са улици, улично осветление, водопроводна и канализационна мрежи, пречиствателни станции, както и елементи на зелената система на града.

Случаят от 2020 г. с промяната на собствеността на общински път на територията на парк “Росенец”, в който вземат участие органите на местна власт със своите решения, частните инвеститори с техните искания и обществото със своя отзвук, включително протестен, е пример за взаимоотношения между община, обществени и частни интереси и поставя остро въпроса за целесъобразното и ефективно управление на общинска собственост като услуга в полза на гражданите.

Началото на парк “Росенец” е поставено през 50-те години на 20-ти век, когато територията е обособена с решение на Министерски съвет за „крайградски парк за отдих на гражданите на Бургас“. В парка през годините са построени множество ведомствени почивни бази на предприятия от цялата страна, изградена е техническа и пътна инфраструктура.

Хронология на казуса с пътя в „Росенец“

1. Изготвяне и приемане на ПУП за територията на парк “Росенец” от Община Бургас.

Според изявление пред медиите на заместник-кмета по строителство Чанка Коралска, до 2013 г. Община Бургас не е собственик на нито един имот в парк “Росенец”. Терените там, обособени за инфраструктурата на парка, са основно държавна собственост или собственост на предприятията с изградени в тях почивни бази. Стратегическите планове на общината предвиждат развитието на зоната като крайградски район за отдих и за целта е приет подробен устройствен план (ПУП) за парка с решение 21-15/26.03.2013г. и 28.03.2013г. на Общински съвет Бургас. Според Коралска по силата на този ПУП и за обособяване на общински път общината отчуждава 4 декара от имотите на частни собственици.

С изработения ПУП не е удовлетворено искане на Областен управител на Бургаска област да бъде осигурен достъп до съществуващия пристан, намиращ се на нос "Чукалята". Достъпът до съоръжението е ограничен от частен имот – приватизирана бивша морска спортна база, представлявала яхтклуб на предприятието „Нефтохим“ Бургас.

Проучването на точния текст на решенията на ОБС от визирания период се оказва невъзможно. Макар че протоколите и видеозаписите от заседанията на Общинския съвет - Бургас трябва да са обществено достояние на неговия сайт, архивът от заседанията от целия мандат 2011-2015 г. е недостъпен и поради това не успяхме да установим точните параметри на приетия през 2013 г. ПУП.

2. Планове за инвестиции в парк "Росенец"

В началото на 2014 г. е стартирана обществена поръчка на Община Бургас за изготвяне на проект за водоснабдяване и канализация на парк "Росенец". Плановете са да бъде изградена цялостна ВиК инфраструктура в зона "Хижи", която обхваща бившите ведомствени почивни станции, а проектът е на стойност над 4 милиона лева. Проектът е за изграждане на нова водоснабдителна система и канализация, като са предвидени и всички необходими технически съоръжения – тласкатели, помпени станции и др.

3. Придобиване собствеността върху алейната мрежа в парка.

Общинската администрация в Бургас отправя искане към държавата за придобиване на собствеността върху държавните пътища в парка. Това е необходимо, за да може общината да управлява ефективно и да развива парка. Със свое решение от 6 юни 2016 година Министерски съвет на Република България прехвърля безвъзмездно в полза на Община Бургас правото на собственост върху 21 броя недвижими имоти държавна собственост, находящи се в зона „Хижи“ на лесопарк „Росенец“.

Една от най-спорните практики на общините в България е тази за вземане на решения, които не отговарят на стратегическите цели на общината. Стратегическите документи на Община Бургас дават насока за развитие на града в почти всяка една сфера. Следването на набелязаните цели често пъти е предизвикателство, което поставя на изпитание волята за планирано развитие.

Случаят с проекта за обновяване на техническата инфраструктура в парк "Росенец" е в синхрон със общинските стратегии. Утвърдената програма за реализация на Общинския план за развитие 2014 -2020 г. на Община Бургас включва два проекта, целящи да превърнат парк "Росенец" в предпочитано място за почивка. В плана са предвидени 3,4 милиона лв. за ВиК инфраструктура и 8,8 милиона лв. за обновяване на парка и подобряване на общественя превоз до него.

4. Първи проблеми с достъпа до общинските улици в парка.

Първите съобщения за нерегламентирано ограничаване на достъпа до общинските улици в парк "Росенец" са от 2016 г. По това време имотът на бившата морска спортна база на Нефтохим на нос "Чукалята" вече е частна собственост на фирма, свързвана с една от водещите политически

фигури в страната. Достъпът до този имот и граничещите с него пристан и държавен имот с плажове е по общинска улица, която през 2016 г. се оказва блокирана от незаконно поставена бариера. След подадени жалби от граждани незаконната бариера е временно премахната, но впоследствие е включена в плана за безопасност на проекта за реконструкция на сградите в частния имот. Използването на общинската улица е блокирано с мотив за безопасността свързана със строителството, което тече в частния имот. В интервю за “Капитал” от 22 април 2016 г. кметът на Бургас Димитър Николов заявява:

“Обектът е строителен и няма издаден акт 16. В момента, в който това стане факт, собственикът е длъжен да осигури свободен достъп. Според входирания от фирмата инвеститор план за безопасност и здраве там се е извършвало събаряне на стари сгради, както и строителството на нови, което е изисквало преминаването на тежка техника и стоварването на строителни материали. Това е причината за въвеждането на контролиран достъп, за което са платени определените по наредбата такси.”

Въпросният имот е приватизиран заедно с рафинерията “Нефтохим”. По късно Лукойл го продава на “Срейтлайн” ЕАД, която от своя страна го продава на фирма “Хермес солар” ООД. Според търговския регистър “Хермес солар” е учредена през 2011 г., като при учредяването 85% от капитала ѝ е собственост на Хайрие Хаджийска. Според публикация на вестник “Сега” Хаджийска е била секретарка на Ахмед Емин, бивш административен секретар на Доган. През 2014 и 2015 г. фирмата е прехвърлена на нови собственици, като в момента 95% от капитала ѝ са собственост на Снежана Карова. Според “Капитал” Снежана Карова е дъщеря на Карамфил Каров - бивш председател на общинския съвет на град Девин. Той е част от местното ръководство на ДПС.

5. Финансиране и обновяване на ВиК инфраструктура.

През 2018 г. стартира първият етап на обновяването на ВиК инфраструктурата в парк “Росенец”. Той е финансиран от държавния бюджет и е на стойност малко над 4 милиона лева. В края на 2018 г. е осигурено финансиране по ПУДООС и стартира обществената поръчка за втори етап на същия проект на стойност около 3 милиона лева. В своя отчет за дейността си за 2019 година ПУДООС отбелязва успешното завършване на проекта.

6. Нова промяна на ПУП

През 2018 г. в Община Бургас постъпва искане от Лукойл АД за осигуряване на санитарно-охранителна зона около външната стена на нефтобазата намираща се в „Росенец”, която е стратегически обект. Промяната на устройствения план предвижда образуването на нова улица през частен имот, която преминава в съседство с оградата на пристанищния терминал, концесиониран от Лукойл. За целта новообразуваният имот трябва да бъде отчужден от частния собственик и придобит от Община Бургас по разпоредбите на Закона за общинската собственост.

7. Осигуряване на достъп до имотите в парка

На 18 май 2020 г. в една от сградите в частния имот на нос “Чукалята” възниква пожар. Пристигналите на мястото журналисти не са допуснати да преминат по улицата към имота от частни охранители. Нова бариера загражда около километър от общинския път. Охранителите твърдят, че пътят е частна собственост.

8. Кого обслужват общинските улици?

Община Бургас решава да направи замяна на улицата, водеща към частния имот на нос “Чукалята” срещу терен за нова улица покрай оградата на нефтеното пристанище. Решението е взето на 28.04.2020 от Общинския съвет по докладна записка, представена от кмета Димитър Николов. Самата Докладна включва няколко точки, според които се дава съгласие за промяна на ПУП-ПРЗ на парка, обособяват се нови имоти, променя се вида собственост на пътя – от публична общинска в частна общинска и се дава съгласие за сделка между Общината и частни собственици за размяна на имоти. Предложението за решение е внесено с извънредна докладна непосредствено преди началото на заседанието, без възможност съветниците да се запознаят подробно с неговите точки и детайли.

В същността си решението включва прехвърляне на собствеността на общинската улица в полза на фирма “Хермес солар”, като в замяна на това Общината ще получи безвъзмездно част от терен на фирма “Срейтлайн” за обособяване на нова улица. Няма факти двете фирми да са свързани, но собственик на “Срейтлайн” е небезизвестният арх. Калин Тихолов, който е проектант на сградите в имота на “Хермес солар”, което обяснява такова странно строино прехвърляне на собственост.

Практиката в едно предложение за гласуване да бъдат включени няколко решения, които често пъти са от различен характер се превърна през последните години в популярен метод за прокаране на спорни идеи не само в местния парламент на Бургас, а също така и в Народното събрание.

Като обяснение за спешността на вземането на въпросното решение Кметът посочва изтичащи срокове за кандидатстване за финансиране по ПУДООС. Впоследствие става ясно, че извънредната докладна не е била нужна, тъй като проектът за ВиК всъщност вече е финансиран и отчетен като завършен. Неяснота има и в обясненията на общинската администрация, че отстъпената в частна собственост общинска улица води само до частни терени. Според кадастралната карта улицата граничи с два терена публична държавна собственост на морския бряг и тя е необходима за осигуряване на конституционното право на гражданите за достъп до морския бряг и плажа.

Неяснота обгръща и процедурите, по които някогашният малък кей на яхтклуба на Нефтохим се достроява с повече от 100 метра в морската акватория на пристанището, която е изключителна държавна собственост. Проверка на Прокуратурата през август 2020 г. установява, че голяма част от сградите в частния имот, както и новият кей са построени без одобрен проект и

разрешително за строеж от Община Бургас, съответно от МРРБ. Това е допуснато след множество проверки на държавните и общински органи през годините.

Решението на ОБС Бургас от 28.04.2020 г. предизвика сериозен отзвук на регионално ниво. Дискусиите в Бургас по случая се пренесоха на национално ниво и предизвикаха масово обществено недоволство. Натискът на стартиралите протести доведе до ново решение на ОБС от 28 юли 2021 г., който отново по спорен начин отмени решението си от април.

В този пъзел от частни интереси, големи структуроопределящи икономически субекти, политически фигури, обществени права и държавни отговорности остава място за съмнение дали интересът на гражданите е мотивът, определящ решенията на местната власт в Бургас.

Според чл.18, ал.1 от Конституцията, подземните богатства, крайбрежната плажна ивица, републиканските пътища, както и водите, горите и парковете с национално значение, природните и археологическите резервати, определени със закон, са изключителна държавна собственост.

Екип за мониторинг

21.05.2021 г. Бургас

Използвани онлайн източници на информация:

<http://old.government.bg/cgi-bin/e-cms/vis/vis.pl?s=001&p=0228&n=8260&g=>

<https://www.burgas.bg/bg/posts/view/17970>

<https://btvnovinite.bg/bulgaria/regionalni-novini/bariera-ogranichava-dostapa-do-morski-plazh-i-darzhavno-pristanishte.html>

<https://www.burgas.bg/bg/posts/view/35220>

<http://pudoos.bg/wp-content/uploads/2020/04/%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2-%D0%97%D0%90-%D0%94%D0%95%D0%99%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%A2%D0%90-%D0%9D%D0%90-%D0%9F%D0%A3%D0%94%D0%9E%D0%9E%D0%A1-%D0%97%D0%90-2019%D0%93..pdf>

<https://www.flagman.bg/article/214779>

https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2016/04/22/2747749_dostup_do_brega_shte_ima_kogato_obektut_e_gotov/

https://www.dnevnik.bg/bulgaria/2020/08/13/4102016_prokuraturata_pristanishteto_i_postroiki_v_saraita_na/

<https://burgascouncil.org/sites/default/files/2020-04/10030sayt.pdf>

<https://segabg.com/category-observer/durzhavata-godini-nared-obgrizhva-dogansaray>

https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2020/05/29/4072264_nito_edin_put_ne_vodi_kum_saraita_na_dogan/

Наблюдението се реализира по проект „Граждански мониторинг за прозрачно управление“ от екип на Българско сдружение за насърчаване на гражданската инициатива с финансовата помощ на Фондация „Америка за България“ и в партньорство с националния Форум „Гражданско участие“ и сдружение „Европейски пространства 21“.

Позициите и мненията, изразени тук, принадлежат единствено на посочените сдружения и не отразяват непременно вижданията на Фондация „Америка за България“ или нейните партньори.