

# КАПИТАЛ

Иван МИХАЛЕВ, Йорданка КАЛЧЕВА

## Сделка в 12 без 5

### Държавата губи 60 млн. евро от поредната тайна замяна на гори



Бъдещият купувач на парцелите ще получи и тази гледка към залива край Балчик



[Уголемяване](#) Договорите, с които бившият шеф на горите Илия Симеонов е заменил безценните имоти край морето

Беше преди около година, когато министърът на земеделието Нихат Кабил се закле пред "Дарик радио": "Налагам мораториум върху тези сделки до влизането в сила на новия закон за горите." "Тези сделки" са онези - за замяна на горски имоти, често атрактивни парцели на брега морето, които държавният фонд сменя срещу не толкова "златни" масиви във вътрешността на страната.

От клетвата на Кабил досега се случиха някои неща. Управлението на горите отиде в нова агенция, вече под контрола на БСП, като един от аргументите беше, че така ще се спрат злоупотребите със замени. Очакваният нов закон се замота в парламента и режимът за одобрение на замените е почти непроменен. А Кабил не спази обещанието си.

### **Преди да хлопне мандалото**

Оказа се, че в последните часове като ресорен министър той е разрешил една от онези много спорни замени, при това много мащабна. "Капитал" установи, че 1048 дка гора на първа линия на морето между Балчик и Тузлата са били заменени срещу 2744 дка частни, раздробени на огромен брой малки парцели. Всички те са във вътрешността на страната, в землищата Тетевен, Троян, Рибарица, Ловеч, Велико Търново и Габрово.

Решението е подписано от бившия шеф на Националното управление по горите Илия Симеонов на 23 юли - точно ден преди в Държавен вестник да бъде обявено, че министерството се преобразува и горите вече ще се управляват от нова агенция.

Въпреки че в този случай държавата е получила близо 2.5 пъти повече декари гора, сделката съвсем не е изгодна за данъкоплатците. Държавните имоти са оценени на 13.7 млн. лева, или средно по 13 лева (6.6 евро) на кв.м, което е около 10 пъти по-малко от пазарната стойност. Пропуснатата полза за данъкоплатците в този случай би могла да достигне около 60 млн. евро.

Замяната технически се е случила с два договора. Страни по тях са свързаните помежду си фирми "Ол сийз пропърти" ООД и "Ол сийз пропърти 2" ООД. Първата получава 470 дка, а втората - 578 дка. Така двете варненски дружества се сдобиват с уникални по размер и местоположение имоти в местността Сребристия бряг, където скоро вероятно ще се строят хотели и вилни селища.

Опитите на "Капитал" да получи коментар от Нихат Кабил за последната замяна в Балчик се оказаха неуспешни. От пресцентъра му заявиха, че министърът е на посещение в Брюксел, и прехвърлиха топката към Държавната агенция по горите с аргумента, че "тя е компетентния орган", въпреки че самите сделки са станали преди прехвърлянето на ресора от ДПС на БСП. Оттам също не беше получен коментар на писмено зададените въпроси.

## **Кон за кокошка**

Справка в местните агенции за недвижими имоти показва, че парцели като тези между Балчик и Тузлата се търгуват на десетократно по-високи цени. Ако парцелите са големи и в регулация, в района на Балчик започват от 70-75 евро на кв.м. В някои отделни сделки има постигнати и доста по-високи цени - около 140 евро на кв.м и нагоре. Като цяло обаче предлагането на имоти с такива размери почти няма.

"Точно на самия бряг сделки нямаме. Тези парцели, които са на първа линия, просто не излизат на пазара. Там апетитите са страшно големи и по съвсем друг начин се осъществяват сделките", коментира Маргарита Николова, мениджър на кантората на "Адрес" в Балчик. Според нея цената на такъв тип парцели в регулация на първа линия може да надхвърли и 200 евро на кв.м.

Важна подробност е, че държавните имоти са окрупнени, докато получените в замяна частни гори са разпокъсани на много дребни парцели, намиращи се в различни точки на България. Някои от получените частни имоти са съвсем маломерни - по два-три декара. А, както е известно, малкият размер допълнително понижава стойността на един имот. В Добруджа парцели под 10 дка са смятани за непродаваеми или се търгуват на значително по-ниски цени от окрупнените. Купувачи на подобни парцели са обикновено собственици на съседни земи, които искат да си окрупнят масивите.

## **Фирмите**

Освен че носят сходни имена, двете частни дружества, с които са извършени замените, имат общи собственици и са регистрирани на един и същи адрес във варненския комплекс "Хоризонт". Той е собственост на местните бизнесмени Чавдар Ангелов и Рубин Коцев. Те се занимават основно с морски транспорт - двамата притежават шипинговата агенция "Ахилеос меритайм ентърпрайз" ООД, която транспортира въглища от Украйна за ТЕЦ-овете в България.

За техния бизнес се заговори преди четири години, когато неразкрити до момента лица отвлякоха Рубин Коцев и девет дни по-късно го освободиха срещу 500 000 долара откуп.

"Капитал" потърси за коментар по сключените замени собствениците на фирмите, но до редакционното приключване на броя те не пожелаха да говорят с репортер на вестника.

## **Просто бизнес**

Проверката в службата по вписвания в Балчик показва, че преди броени дни имотите, получени от държавата, са били прехвърлени на трета фирма - варненската "Порт

инвестмънт девелопмънт-България 2" ЕАД, която е свързана с първите две дружества. Интересно е, че от името на купувача и на продавача в нотариалния акт е записано едно и също лице - Владимир Стефанов Скочев. Той е варненски адвокат, чиято кантора "Скочев и съдружници" обслужва юридически фирмите "Ол сийз пропърти" и "Ахилеос меритайм ентърпрайз".

Прехвърлянето е било направено, за да може да бъде изтеглен банков кредит. Въпросните имоти са били ипотекирани като обезпечение по кредита, който е в размер на 30 млн. евро. "Капитал" разполага с копие от договора, който е нагледно доказателство, че пазарната стойност на бившите държавни парцели е далеч по-голяма от оценката им. Дори и само на тази база разминаването е почти пет пъти.

Според местните хора въпросните имоти вече са обявени за продан, като поисканата за тях цена е около 75 млн. евро. Междувременно собствениците са задвижили процедура за изваждане на парцелите от горския фонд и вкарването им в регулация. Бившият кмет на Балчик Красимир Михайлов потвърди пред "Капитал", че вече е поискано изготвяне на подробен устройствен план, което е първа стъпка към предстоящото строителство. Според закона за гори от над 100 декара изваждането от фонда трябва да стане с решение на Министерския съвет, каквото засега не е издадено.

Зоната на изток от Балчик е едно от последните назастроени места на българското Черноморие. На запад от града в посока Албена и Кранево всичко отдавна е урбанизирано. Единственото направление за появата на бъдещи хотели и вилни селища е в посока Каварна, което обяснява и огромния интерес към държавните имоти в района. Първите стъпки за усвояването на тези земи бяха двете голф селища, които бяха изградени на платото над морето. Сега на ред е петкилометровата горска зона под платото.

"Тази зона е между платото и морето, която се води държавна горска територия - една рехавя, бих казал, гора, но все пак е атрактивен ресурс. Но тя вече е станала частна собственост, това е проблемът. Оттук нататък частният инвеститорски интерес ще бъде водещ. Но трябва да се има предвид, че там е в сила "Натура 2000" и бъдещите инвеститори трябва да се съобразяват с еконормите. Дай боже да се опази екосистемата", коментира Красимир Михайлов. Той допълни, че ще бъде кошунство, ако се презастрои и тази част на крайбрежието, както се случи вече с Южното Черноморие.