



АПАРТАМЕНТИТЕ НА ВЛАСТТА – етични и законови измерения

Разследване на фондация „Антикорупционен фонд“ (АКФ) разкри данни за покупка на недвижими имоти от лица, заемащи висши държавни длъжности на цени, които значително се разминават с пазарните стойности и по начини, които се различават от обичайните търговски практики. Разследването предизвика значителен обществен и медиен интерес и доведе до оставки на министри и народни представители. Казусът повдига редица етични и законови въпроси. От една страна, значителното ценово предимство от което са се възползвали тези лица, представлява етично укоримо държание и предпоставя съмнения за недопустими по закон финансови и други обвързаности от корпоративни интереси на лицата, заемащи висши държавни длъжности. Съществената обща сума на инвестицията в предразположението на тези лица от страна на продавача и потенциалните загуби които фирмата продавач претърпява, поставят важни въпроси относно мотивите и очакванията на продавача. От друга страна, ако реалната цена, платена от политиците, е била значително по-висока от публично декларираната, това поставя въпроса за избягване на значителни по размер местни и републикански данъци, които биха били дължими. АКФ призовава компетентните институции да анализират обстойно всички тези аспекти.

I. Фактите

През лятото на 2018 г., според данни от Имотния регистър строителната група „Артекс“, реализира редица сделки в кв. Изток, София, като прехвърля имоти на лица, заемащи висши държавни длъжности:

- Апартамент с преддверие и частна шахта за ВИП асансьор и 2 гаража (с обща площ 316 кв. м.) на зам.-председателя на ГЕРБ **г-н Цветан Цветанов**¹ на ул. „Латинка“ 8 (сграда „ЛЕТЕРА“)
- Апартамент с гаражи на заместник-министъра на Младешта и спорта, **г-жа Ваня Колева**² (с обща площ 256,1 кв.м), излъчена от партия ГЕРБ, на ул. „Латинка“ 8 (сграда „ЛЕТЕРА“)
- Апартамент с гараж (с обща площ 233 кв.м.) на Министъра на правосъдието **г-жа Цеца Цачева**³ – на ул. Юрий Гагарин 20
- Апартамент с гаражи (с обща площ 155,5 кв.м.) на ул. „Юрий Гагарин“ 20, и апартамент с гараж (с обща площ 93,66 кв.м.) на ул. „Тинтява“ на депутата от партия ГЕРБ и Председател на Парламентарната комисия по култура **г-н Вежди Рашидов** чрез дружеството му „**Рашидов пропъртис**“ ООД
- Апартамент с два гаража (с обща площ 199,68 кв.м.) на Заместник-министъра на Енергетиката **г-н Красимир Първанов**⁴, излъчен по предложение на съпредседателя на „Обединени патриоти“ **Валери Симеонов** на ул. „Тинтява“.
- Апартамент и гараж на бившия шеф на Комисия за регулиране на съобщенията (КРС) **г-н Веселин Божков** в периода 2007-2017 г. (първоначално назначен от правителството на Сергей Станишев, а за втория си мандат – от това на Бойко Борисов) на ул. „Тинтява“.

1 На 27.03.2019 г. г-н Цветанов обяви, че напуска 44-то Народно събрание.

2 На 23.03.2019 г. г-жа Колева подаде оставка и същата беше приета от премиера Борисов.

3 На 23.03.2019 г. г-жа Цачева подаде оставка и същата беше приета от премиера Борисов.

4 На 26.03.2019 г. г-н Първанов подаде оставка и същата беше приета от премиера Борисов.



Строителната група „Артекс“, реализира редица сделки в кв. Изток, София, като прехвърля имоти на лица, заемащи висши държавни длъжности.

В мнозинството от случаите нотариалните актове са за покупко-продажба, като единствено при сделката със сем. Цветанови се касае за замяна. Особеното в сделките е цената, на която те са изповядани.

1. В случая на г-жа Цеца Цачева, видно от нотариалния акт данъчната оценка на апартамента от 212 кв. м. е 265 539,1 лв., а на гаража от 20.20 кв.м. е 20 165 лв. (общо 285 704,1 лв. или 146 078,2 евро). Платената според нотариалния акт обща цена е 138 001,26 Евро или малко над **590 евро за кв.м. с ДДС средно, тоест под данъчната оценка.**

Седем месеца след сделката апартаментите в тази сграда, която е и една от най-люксовите в района, се продават на цени от три до четири пъти по-високи от платената от Цачева и сестра ѝ – според отдел „Продажби“ на продавача „Артекс инженеринг“ жилищата на високи етажи в техните сгради се продават на цени около **2 640 евро на кв.м. с ДДС.** След личен оглед с брокер на апартамент в същата сграда получихме оферта близо два пъти по-висока от цената, заплатена от Цачева, при това за жилище, което е на по-нисък и съответно по-непривлекателен етаж. Според същия брокер на високите етажи цените варират между **2 500 и 3 000 евро кв.м. с ДДС.**

Разликата в пазарната цена и цената, на която министърът е придобила своя апартамент само седем месеца по-рано, е между 1 500 и 2 000 евро на квадратен метър или общо между 300 и 400 хиляди евро.

Три четвърти от имота са собственост на министър Цачева срещу сумата от 103 500 евро – сума, доближаваща се до тази, която е декларирала като спестявания в последната си имуществена декларация.

2. При сделката на „Рашидов пропъртис“ ООД видно от нотариалните актове фирмата е купила апартамент и два гаража на Ул. „Юрий Гагарин“ 20 с обща площ 155 кв.м. за цена от 90 хиляди евро или средно по **580 евро на кв.м. с ДДС.** Данъчната оценка на апартамента (112,2 кв.м) възлиза на 144 207,2 лв., на гараж 1 (21.9 кв. м.) е 21 862,1 лв., а на гараж 2 (21.4 кв.м.) е 21 362,9 лв. или общо данъчна оценка 187 432,2 лв. или 95 833 Евро.

Другият закупен от „Рашидов пропъртис“ ООД апартамент с гараж на ул. „Тинтява“ с обща площ 93,66 кв.м. за цена от 72 хиляди евро или **768,7 евро на кв.м. с ДДС.** Данъчната оценка на апартамента (75,41 кв.м) възлиза на 94 099,2 лв., а на гаража (18,25 кв.м.) е 18 218,4 лв. или общо данъчна оценка 112 317,6 лв. (57 427 Евро).

3. Видно от справка в Имотния регистър апартаментът на заместник-министъра на Младежта и спорта **г-жа Ваня Колева** и съпруга ѝ в суперлюксовата сграда „Летера“ на ул. „Латинка“ 8 е закупен от дружеството „Латинка София“ ЕООД, собственост на арх. Весела Мирянова от групата Артекс. Същият е с площ 231.6 кв. м., а гаражът към него е с площ от 24,5 кв.м. Платената за имота цена е 327 104,26 лв. (167 245,8 евро) или средно по **653 евро на кв. м. с ДДС.**

Допълнителна подробност е, че вписаната върху имотите ипотека обаче е на стойност 665 000 лв. или **340 000 евро.**

4. Апартаментът на **г-н Веселин Божков**, бивш шеф на Комисия за регулиране на съобщенията (КРС), на ул. „Тинтява“ е с площ от 132.02 кв.м., а гаражът към него – 18.25 кв.м. Обявеният по сделката материален интерес съгласно Имотния регистър е 199 494,66 лв. или средно по 1328 лв. на кв. м. с ДДС – тоест **679 евро на кв.м. с ДДС.**

5. В същата сграда е придобит и апартаментът с два гаража на **г-н Красимир Първанов, докато е заместник-министър на Енергетиката.** Той е с площ от 149,56 кв.м., а гаражите съответно 18.95 и 31.170 кв.м. Обявената в Имотния регистър стойност на сделката е 240 312,47 лв. или 122 870 Евро, което прави средно по **615 евро на кв.м. с ДДС.**

6. По-особен е случаят с придобития от **г-н Цветанов** имот заради усложнената фактическа обстановка.

На 12.06.2018 г. при един и същ нотариус⁵ са изповядани 4 нотариални акта с поредни номера.

⁵ Нотариус Богдана Бъчварова чрез помощник-нотариус по заместване Цвета Марова

С първия нотариален акт един от собствениците на групата „Артекс“ – Пламен Мирянов продава на едно от дружествата си – „Артекс инженеринг 2000-5“ ООД – гараж с площ 42,6 кв.м. за цена 9 170 лв., при данъчна оценка на същия от 43 802 лв. със срок на плащане до 3 дни от датата на продажбата.

С втория нотариален акт собствениците на групата „Артекс“ Пламен и Весела Мирянови продават на „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД, апартамент на шестия етаж в сграда ЛЕТЕРА на ул. Латинка 8, с площ 239,90 кв.м., с прилежаща сервизна асансьорна шахта за ВИП асансьор, разположена на 7 нива, и преддверие с обща площ 33,40 кв.м., за сума в размер на 560 830 лв., със срок на плащане до 3 дни от датата на продажбата. Данъчната оценка на имота е 342 852, 40 лв. Нивата на имота са седем, тъй като асансьорната шахта е включена като неразделна част от имота.

Купувачът по първите две сделки от 12.06., „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД, е регистриран през 2013 г., като за периода 2013 г. – 2018 г. няма дейност и няма приходи.

С третия нотариален акт „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД **заменя** закупения от сем. Мирянови апартамент и гараж **срещу два апартамента** на сем. Цветан и Десислава Цветанови на ул. „Елемаг“ 22, с обща площ 192,76 кв.м. на 5-ти етаж в сграда по-старо строителство + 2 паркоместа в двора към сградата, с обща площ 33,32 кв.м. Данъчната оценка на имотите на „Артекс“ е 386 654,40 лв., а тази на имотите на Цветанови е 287 438 лв. Сем. Цветанови са направили доплащане в размер на 100 000 лв., платени по банков път преди сделката. Всички данъци и такси по сделката са изчислени въз основа на данъчната оценка на по-скъпия имот – 386 654,40 лв. Страните заявяват пред нотариуса, че това е действителната стойност на сделката и не си дължат и няма да си дължат за в бъдеще суми за уравниване на дяловете. В нотариалният акт не е описано състояние на имотите т.е. не е уговорена цена за обзавеждане или по-високо качество или по-висока степен на довършеност на довършителни работи на имотите на ул. „Елемаг“ 22 (прехвърлени от Цветанови на „Артекс“), в сравнение с имотите на ул. „Латинка“ 8 (придобити от Цветанови). Това е съществено, тъй като според медийни изявления на Цветанов⁶ и изпълнителния директор на „Артекс“⁷ цените на двата имота са „уеднаквени“ предвид еднакво добрата локация, по-високата степен на довършеност и обзавеждането на апартаментите на ул. „Елемаг“ в сравнение с имотите на ул. „Латинка“ 8, които били на шпакловки и замазки.

С четвъртия нотариален акт „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД продава на Симеон Емилов Велков и съпругата му придобитите от Цветанови имоти на ул. „Елемаг“ за 470 000 лв., получена по банков път преди подписване на нотариалния акт. Страните са декларирали, че това е действително уговорената между тях продажна цена. Симеон Велков е бивш подчинен на Цветанов – IT специалист на ГЕРБ и участник в предизборния щаб на партията, към днешна дата – държавен служител в „Ръководство на въздушното движение“ (РВД).

1 Пламен Мирянов продава на „Артекс инженеринг 2000-5“ ООД гараж с площ 42,6 кв.м.

Продажна цена
9 170 лв.
Данъчна оценка
43 802 лв.

2 Пламен и Весела Мирянови продават на „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД, апартамент в сграда ЛЕТЕРА, с площ 239,90 кв.м., с прилежаща сервизна асансьорна шахта за ВИП асансьор и преддверие с обща площ 33,40 кв.м.

Продажна цена
560 830 лв.
Данъчна оценка
342 852,40 лв.

**„Артекс
Инженеринг
2000-5“ ООД**



3 „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД **заменя** закупения от сем. Мирянови апартамент **(2)** срещу два апартамента на сем. **Цветан и Десислава Цветанови** на ул. „Елемаг“ 22, с обща площ 192,76 кв.м. + 2 паркоместа в двора към сградата + доплащане от 100 000 лв.

4 „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД продава на **Симеон Емилов Велков и съпругата му** придобитите от Цветанови имоти за 470 000 лв.

6 <https://btvnovinite.bg/bulgaria/cvetan-cvetanov-s-nov-apartament-sled-zamenki-i-doplashtane.html>

7 https://www.dnevnik.bg/citat_na_deniiia/2019/03/21/3407690_citat_na_denia_cvetanov_e_ocenil_energiinata_zashtita/

На 25.01.2017 г. е прието изменение на чл.153 ал.2 от ЗУТ, с което се удължава срока за завършване на строителството на обектите от първа и втора категория от 5 г. на 10 г. Съгласно § 58 ПЗР ЗУТ, новият закон не се прилага за вече започналите производства по издаване на разрешения за строеж, какъвто е случая с недовършеното в срок строителство на небостъргача „Златен век“ на „Артекс“. Въпреки това, „Артекс“ се позовават на новото изменение и искат удължаване въз основа на него, а не по дотогавашния ред, който включва нова проверка за съответствие със законови изисквания и действащия ПУП и заплащане и на значителна по размер държавна такса. Според медийни публикации, през 2017 г., това е и позицията и на главния архитект на София Здравко Здравков⁸. Към днешна дата, гл.арх. Здравков твърди, че той не е никога не е подписвал документи, свързани с удължаване на сроковете на „Златен век“⁹.

II. Потенциалните облаги и пазарни стойности

Анализът на нотариалните актове по посочените случаи показва, че изброените в тях цени са близки до стойностите на данъчните оценки на продадените имоти. Данъчните оценки, обаче се изготвят по методология, която не отчита пазарните механизми, поради което и в случаи като тези данъчните оценки съществено се различават от пазарните цени. Според проучване на АКФ, пазарните цени на недвижимите имоти в районите Изток и Изгрев са от порядъка на над 2 000 евро за квадратен метър, дори когато става въпрос за старо строителство. По отношение цените на гаражите, тази цена се коригира с 30 до 40 %. Установява се и тенденция цените на гаражите да се изравняват с цената на жилищната площ за квадратен метър поради недостатъчния брой гаражи/паркинги, което частично се дължи и на намирането на „вратички“ в закона и неспазване на изискванията за брой/процент гаражи в новите сгради. За новото строителство цените далеч надвишават 2 000 евро/кв.м. и достигат до 3 500 – 4 000 евро, като това важи в още по-голяма степен за сградите на Артекс, тъй като Артекс са известни с високото качество на крайния продукт, който предлагат.

По-горните заключения се базират на три подхода, които АКФ предприе, за да установи реалните цени на имотите на „Артекс“:

■ **Преглед на медийни публикации** – в медийни публикации директорът на „Артекс“ заявява, че имотите им се продават на цени, достигащи до 3 000 евро.¹⁰ Тук следва да се обърне внимание, че сградите ЛЕТЕРА и ВСЕЛЕНА са сред най-люксовите от портфолиото на групата „Артекс“.

■ **Директни запитвания до отдел „Продажби“ на „Артекс“:**

В разговор на АКФ с отдел „Продажби“ на „Артекс“ беше установено, че: жилищата на високи етажи в квартал „Изток“, включително в сграда „Летера“ на ул. „Латинка“ 8 са се продавали на нива до 2200 евро без ДДС, или 2640 евро с ДДС за квадратен метър площ; себестойността на имотите на Артекс е около 600 евро за кв.м.

В разговор на „Свободна Европа“ с отдел „Продажби“ на Артекс, представителят им, Месут Козумали, обяснява, че **цените в последните години бележат ръст и сумата за квадрат може да достигне до 3500 евро. Козумали е посочва като пример сградите им в Лозенец, Изток и Изгрев.** На въпрос на „Свободна Европа“ дали като екстра се предлага частен асансьор, той е допълнил, че фирмата е правила и такива апартаменти, но в новите им – няма. т.е. става дума за екстра, която по думите на представителя на фирмата се калкулира в цената на имота и, освен това е много рядко срещана.

Оглед на обявен за продажба имот в сградата на ул. „Майор Юрий Гагарин“ № 20¹¹, представяйки се като обикновени потенциални клиенти. Обявеният за продажба имот е на 3-ти етаж (от осем) в сграда „Вселена“, на ул. „Юрий Гагарин“ Обявената цена е 2 173,22 евро/

8 <https://www.mediapool.bg/zlatniyat-nebostargach-na-sofiya-news272171.html>

9 <https://www.svobodnaevropa.bg/a/29834412.html>

10 https://www.capital.bg/link_dosie/drugi/887687_valuten_bord/www.capital.bg/biznes/imoti/2018/05/11/3176664_luksoznata_ulica_tintiava/?sid=9999

11 <https://www.imot.bg/pgci/imot.cgi?act=5&adv=1c153414693642994>

кв.м. При огледа брокерът заявява, че жилищата на високи етажи в същата сграда са се продавали на нива 2 500 – 3 000 евро с ДДС за квадратен метър площ.

Анализ на обявени за продажба на в кв. Изток на София към настоящия момент показва че средните цени на квадратен метър са 1 578 евро на квадратен метър¹². Това е усреднена цена, валидна към март 2019 г. и формирана на база всички обяви за района, т.е. без отчитане на значителните разлики в цените между ново и старо строителство, както и без отчитане на фактора „люксовост“ на сградата, „високо качество на строителството“ и репутацията на Артекс на фирма, предлагаща имоти с изключително качество на крайния продукт.

По отношение на специфичната характеристика „частен асансьор“, според инженери – конструктори такава характеристика на сградата следва да се предвиди още в първоначалния проект, като същата отнема приблизително по 4 кв.м. от РЗП на всеки от седемте етажа, както и включва значителен допълнителен разход за самия асансьор. Тези разходи (цената на приблизително 28 кв.м. площ и около 80-100 000 лв. разход за асансьора) осъпват строежа на сградата и следва да се калкулират в цената на имота. Следователно, при цена на кв.м. около 2 640 евро в сградата, специфичната характеристика „частен асансьор“ е осъпила имота с около 123 000 евро.

■ Анализ на реално сключените сделки в кв. Изток от Артекс въз основа на нотариални актове.

Този анализ показва наличие на масова практика в нотариалните актове да се посочват по-ниски цени от реалните, като всички данъци и такси се изчисляват на по-ниска цена, а остатъкът до реалната цена се изплаща в брой без документ или въз основа на анекс към нотариалния акт, с който цената се увеличава. Това е порочна практика в нарушение на закона, тъй като по този начин се укриват реални доходи, които в много случаи нямат законен произход, като освен това се ощетява местният и републиканският бюджет, тъй като дължимите данъци, такси и ДДС (за новото строителство) се изчисляват на база на продажната цена, посочена в нотариалния акт.

Макар занижени, обаче, тези цени са значително по-високи от цените, посочени в нотариалните актове на Цветан Цветанов, Цеца Цачева, Вежди Рашидов, Красимир Първанов, Веселин Божков. Така например, през 2017 г. по-малък апартамент в сграда „Летера“ (с площ от 175,60 кв.м. вместо 240 кв.м.) на много по-непривлекателен и по-евтин (първи) етаж, без собствен ВИП асансьор и с 2 паркоместа с обща площ 29 кв.м. в общ гараж (вместо самостоятелен двоен масивен гараж с площ 42 кв.м.) е продаден за 245 000 евро (приблизително 480 000 лв.), т.е. по около 1 400 евро на кв.м. За сравнителен пример може да бъде посочена сделката на члена на Висшия Съдебен Съвет Гергана Мутафова. На 06.08.2018 г., отново при нотариус Богдана Бъчварова фирма „Артекс инженеринг“ АД продава на г-жа Мутафова апартамент в сграда „ВСЕЛЕНА“ на ул. Юрий Гагарин“ 20¹³ с площ 116,9 кв.м. и гараж 35,5 кв.м. за 327 036 лв. или средно 1077 евро на кв.м. Данъчната оценка на апартамента е 150 247,9 лв., а на гаража – 35 438,5 лв.



Наличието на практика за вписване в нотариалните актове на цена близка до данъчната оценка вместо реалната цена по сделката не е „извинение“ за политиците да се ползват от нея, доколкото заемането на висши публични длъжности поставя пред тях и по-високи изисквания за почтеност и спазване на законовите и етичните норми. Именно лицата, заемащи подобни длъжности следва да служат за пример на обществото, с оглед преодоляване на подобни порочни практики.

12 <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=4h7k3m&f1=1>

13 В същата сграда като имота на г-жа Цеца Цачева.

III. Избягване на данъци

При прехвърлителни сделки с недвижими имоти се дължат различни данъци и такси¹⁴. По-горе описаните реални пазарни стойности поставят въпроса колко данъци са били избегнати при сключване на сделките и в каква степен това е морално укорима постъпка или закононарушение, при което са избегнати дължими данъци и такси.

В сравнителната таблица по-долу сме посочили платените данъци и такси по сделките, както и тези, които би следвало да бъдат заплатени, ако сделките бяха изповядвани по цени, близки до пазарните за района.

Платени

	Цена по нотариален акт	Местен данък за придобиване на имот към Столична община	Нотариална такса за изповядване на сделката	ДДС	Такса за вписване	Пазарни стойности	Местен данък за придобиване на имот към Столична община
Цветан Цветанов	386654,00	9666,35	1564,57	64442,33	386,65	1580000,00	39500,00
Ваня Колева	327104,00	8177,60	1421,65	54517,33	327,10	1221000,00	30525,00
Цецка Цачева	285704,00	7142,60	1322,29	47617,33	285,70	881000,00	22025,00
Вежди Рашидов	316844,00	7921,10	1397,03	52807,33	316,84	1050000,00	26250,00
Красимир Първанов	240312,00	6007,80	1213,35	40052,00	240,31	680000,00	17000,00
Веселин Божков	199495,00	4987,38	1115,39	33249,17	199,50	572000,00	14300,00

Всички суми са в български лева.

¹⁴ Местен данък за придобиване на имот към Столична община, който е в размер на 2,5% от цената на сделката или от данъчната оценка на имота, ако цената на сделката е по-ниска;

- Такса за вписване на сделката в Агенцията по вписванията, която е в размер на 0,1 % от цената на сделката;
- ДДС върху цената по сделката – сделките с недвижими имоти в нови сгради са облагаеми доставки по Закона за ДДС и се облагат с ДДС размер на 20 % от цената на сделката, който се включва в общата цена;
- Нотариална такса, която се определя на база цената по сделката, както следва: за сделки с материален интерес между 100 000 и 500 000 лв. – 730,50 лв. + 0,2 на сто от горницата над 100 000 лв; за сделки с материален интерес над 500 000 лв. 1 530,50 лв. + 0,1 на сто за горницата над 500 000 лв., но не повече от 6 000 лв.;
- ДДС върху нотариални такси

Дължими

**Разлика между платените и дължимите,
ако сделката беше сключена по пазарни стойности**

Нотариална такса за изповядване на сделката	ДДС	Такса за вписване	Местен данък за придобиване на имот към Столична община	Нотариална такса за изповядване на сделката	ДДС	Такса вписване	Общо разлика за фиска
2610,50	263333,33	1580,00	29833,65	1045,93	198891,00	1193,35	229918,00
2251,50	203500,00	1221,00	22347,40	829,85	148982,67	893,90	172223,96
1911,50	146833,33	881,00	14882,40	589,21	99216,00	595,30	114693,70
2080,50	175000,00	1050,00	18328,90	683,47	122192,67	733,16	141254,72
1710,50	113333,33	680,00	10992,20	497,15	73281,33	439,69	84713,22
1602,50	95333,33	572,00	9312,63	487,11	62084,17	372,51	71769,30
							814572,90

IV. Възможни нарушения на данъчното законодателство и законодателството, касаещо мерките за изпиране на пари

Декларирането на по-ниска от реалната цена води до заплащане на данъци и такси в мален размер, както е посочено по-горе.

Декларирането на по-ниска цена и доплащането до реалната в брой е в нарушение на Закона за ограничаване плащанията в брой, съгласно който плащания в размер над 10 000 лв. се извършват само по банков път¹⁵. Законовата цел е избягване укриването на доходи и данъци.

Вписването на по-ниска цена от реално платената е индикатор за възможно укриване на доходи, което може да бъде установено от Национална агенция за приходите и/или Прокуратурата и/или чрез цялостен анализ на имуществото и доходите, в рамките на данъчна ревизия или досъдебно производство.

Фактите по сделката на г-н Цветанов пораждават и следните допълнителни въпроси:

1. Замяната на имоти се извършва въз основа на данъчна оценка, при положение че разликата между нея и пазарните цени е значителна. Съответно, доплаща се и разликата от 100 хиляди лева. Ако цената е няколко пъти по-висока, не би ли следвало и доплащането да е по-високо?

2. „По-евтините“ имоти са заменени на данъчна оценка (287 438,80 лв.) и веднага след това са продадени на почти двойна цена (470 000 лв). Тази цена е с 183 000 лв. над данъчната оценка. Ако на датата на продажбата по-евтините имоти (с обща жилищна площ 192,76 кв.м. в сграда по-старо строителство + 2 паркоместа в двора към сградата, с обща площ 33,32 кв.м) са стрували поне двойно на данъчната оценка, каква е била реалната цена на по-скъпите имоти (240 кв.м. апартамент + 33,40 кв.м. преддверие и собствена асансьорна шахта + двоен масивен гараж с площ 42,60 кв.м.) в сутерена на една от най-люксовите жилищни сгради в София?

3. При положение, че „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД е закупило апартамента в сградата ЛЕТЕРА за 560 830 лв. от Мирянови, по каква логика го заменя с Цветанови в същия ден, при цена по данъчна оценка?

4. Четирите сделки са изповядани в един и същи ден и час, с последователни номера и при един и същ нотариус¹⁶. Това са ясни индикатори за предварително договорени сделки, а не такива, основани на пазарна логика. При тази ситуация, можем ли да приемем цената, на която крайният купувач придобива, за истинска?

5. Каква е житейската и правна логика на това четворно прехвърляне (три продажби и една замяна), вместо сем. Мирянови да продаде имотите на ул. „Латинка“ на Цветанови, а Цветанови да продадат имотите си на ул. „Елемаг“²² на Велкови? Последното би било стандартна практика и морално и правно неукорима сделка.

6. Каква е ролята на дружеството посредник „Артекс Инженеринг 2000-5“ ООД в отношенията между Цветанов и бившия му подчинен Велков, особено като се има предвид, че дружеството е регистрирано през 2013 г. и е без никаква дейност до датата на сделките?

7. В цялата схема на прехвърляне на имоти между четири страни има ли изобщо сделка, която можем да приемем за „истинска и действителна цена“, както са декларирали страните по сделките и са удостоверили с подписите?



Изповяданите в един и същи ден и час сделки, с последователни номера и при един и същ нотариус са ясни индикатори за предварително договорени сделки, а не такива, основани на пазарна логика.

¹⁵ Предвидените в закона санкции са в размер на 25 на сто от общия размер на направеното плащане – ако е физическо лице, или в размер на 50 на сто от общия размер на направеното плащане – ако е юридическо лице, като при повторно нарушение санкциите се удвояват.

¹⁶ Нотариус Богдана Бъчварова чрез помощник-нотариус по заместване Цвета Марова

V. Възможни нарушения на Наказателния кодекс (престъпления)

При всяка сделка, сключена във формата на нотариален акт, страните декларират, че посочената в нотариалния акт цена е действителната и няма други плащания, освен нея. Подаването на такава декларация с невярно съдържание представлява документно престъпление, наказуемо по реда на чл.313 от НК с лишаване от свобода до три години или глоба до 1 000 лв.

Съгласно чл.255 от НК, избягването на установяване или заплащане на данъчни задължения в големи размери, чрез подаване на декларация с невярно съдържание е престъпление и се наказва с лишаване от свобода от една до шест години и с глоба до две хиляди лева. Когато данъчните задължения са в особено големи размери, наказанието е лишаване от свобода от три до осем години и конфискация на част или на цялото имущество на виновния.

VI. Възможни нарушения на Закона за противодействие на корупцията и етични кодекси



Придобиването на апартаментите на цени, доказано занижени спрямо пазарните за сравними обекти, може да се окачестви като получаване на привилегия или дар, пряко свързан с качеството на лицето, заемащо висша публична длъжност в институции на изпълнителната или законодателната власт.

В ЗПКОНПИ конфликтът на интереси се определя като състояние, което възниква, когато лице, заемащо висша публична длъжност, **има частен интерес**, който може да повлияе върху безпристрастното и обективното изпълнение на правомощията или задълженията му по служба (Чл. 52). Частен е всеки интерес, който води до облага от материален или нематериален характер за лице, заемащо висша публична длъжност, или за свързани с него лица, включително всяко поето задължение (Чл. 53). В закона се съдържа примерно изброяване на видовете материална и нематериална облаги, включително получаване на стоки или услуги безплатно или на цени, по-ниски от пазарните, получаване на привилегия, получаване на дар и др.

В представените случаи е налице **преференциално третиране и даване на предимство** на лицата заемащи висши публични длъжности, водещо до получаване на **пряка материална облага** в големи размери. Придобиването на апартаментите на цени, които са доказано занижени спрямо пазарните за сравними обекти със същата или близка площ и локация, може да се окачестви и като получаване на **привилегия или дар** (разликата между пазарната и продажната цена на имотите), пряко свързан с качеството на лицето, заемащо висша публична длъжност в институции на изпълнителната или законодателната власт.

При анализ на законовото понятие за конфликт на интереси, за да се установи такъв, следва да са изпълнени три императивни условия:

- Лицето да заема **висша публична длъжност**;
- да има **частен интерес**, който
- може да **повлияе** върху безпристрастното и обективното изпълнение на правомощията или задълженията му по служба;

В практиката по прилагане на закона е възприето, че лицето **реално трябва да е упражнило** свои правомощия в частен интерес, т. е. не само да има потенциална възможност за повлияване на осъществяването на правомощията.

Разминаването между формалния текст на закона (потенциална възможност за повлияване) и практиката по прилагане (реално да са осъществени правомощия в частен интерес) в определени случаи води до невъзможност да се установи конфликт на интереси. В същото време, част от изричните законови забрани не изискват да е упражнено реално правомощие. Например в забрана по чл. 62 е предвидено, че лице, заемащо висша публична длъжност, **няма право да дава съгласие** или да **използва служебното си положение** за търговска реклама. Тези хипотези не изискват лицето да е упражнило конкретни правомощия по служба, а само да е дало **съгласие**, докато заема длъжността, името му да се ползва за търговска реклама.

Тъй като целта на закона е осъществяването на превенция на корупцията и конфликта на интереси¹⁷ (при неговото прилагане, следва да се допусне, че извличането на пряка материална облага от взаимоотношения с частни субекти във **връзка** със заеманата длъжност (дори без да са упражнени конкретни правомощия по служба) е **забранено поведение**).

В разглежданите случаи в още по-голяма степен е налице укоримо поведение предвид на факта, че лицата са декларирали официално едни обстоятелства по сделките, а в действителност има индикации, че са налице допълнителни скрити уговорки и отношения. Както бе посочено, декларирането на неверни обстоятелства в официални документи е самостоятелен вид нарушение.

Съществуват две алтернативи:
1) лицата са декларирали в официален документ неверни/непълни обстоятелства относно реалните цени на сделките, от което са настъпили щети за бюджета; или
2) ако се приеме че действителните обстоятелства отговарят на декларираните, то е налице получаване на материална облага от заеманата длъжност.

Съществуват две алтернативи: 1) лицата са декларирали в официален документ неверни или непълни обстоятелства относно реалните цени на сделките, от което са настъпили щети за бюджета; или 2) ако се приеме че действителните обстоятелства отговарят на декларираните, то е налице получаване на материална облага във връзка със заеманата длъжност, която не би била получена, ако лицето не заемаше съответната длъжност.

В първата хипотеза е нарушено данъчното законодателство – избягва се облагане на сделката на реална цена, от което настъпват щети за държавния (ДДС) и местния бюджет (местни данъци).

Във втората хипотеза е налице конфликт на интереси, тъй като лицето, заемащо висша публична длъжност, е получило значителна материална облага (привилегировано третиране) единствено поради това, че заема висша публична длъжност.

В сравнителен аспект, ако се приложат европейските стандарти за установяване на конфликт на интереси, в разглежданите случаи би се установил такъв. В **Кодекса за поведение на членовете на Европейската комисия** *понятието за конфликт на интереси* обхваща ситуации, в които не само реално би се стигнало до такъв, но и би могло *разумно да се възприемат от общественото* като такива ситуации (чл. 2, ал. 6 Кодекс). Нещо повече, за да възникне състояние на конфликт на интереси, е достатъчно да се установи наличието на **частен интерес**, който **може да повлияе** безпристрастното осъществяване на служебните правомощия, без да е необходимо реално да е осъществено такова влияние.¹⁸

Също така, като допълнителна превантивна мярка срещу изпадане в зависимост и влияние, в Кодекса изрично е предвидена забрана за получаване на дарове от частни субекти в размер над 150 евро.¹⁹

17 ЗПКОНПИ, чл. 2, т. 2: „създаване на гаранции, че лицата, заемащи висши публични длъжности, изпълняват правомощията или задълженията си честно и почтено при спазване на Конституцията и законите“.

18 Член 2, ал. 6 от Кодекса: „Members shall avoid any situation which may give rise to a conflict of interest or which may reasonably be perceived as such. A conflict of interest arises where a personal interest may influence the independent performance of their duties. Personal interests include, but are not limited to, any potential benefit or advantage to Members themselves, their spouses, partners⁹ or direct family members. A conflict of interest does not exist where a Member is only concerned as a member of the general public or of a broad class of persons.“ COMMISSION DECISION of 31.1.2018 on a Code of Conduct for the Members of the European Commission, Brussels, 31.1.2018 C(2018) 700 final: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/code-of-conduct-for-commissioners-2018_en_0.pdf

19 Член 6, ал. 4 от Кодекса: „Members shall not accept any gift with a value of more than EUR 150. When, in accordance with diplomatic and courtesy usage they receive gifts worth more than this amount, they shall hand them over to the Commission's Protocol Department. In case of doubt as to the value of a gift, an evaluation shall be undertaken under the authority of the Director of the Office of Infrastructure and Logistics in Brussels, whose decision on the matter shall be final. The Commission's Protocol Department shall keep a public register of the gifts handed over in accordance with this paragraph which shall identify the donor.“

По отношение на народните представители действат императивни етични правила от Правилника за организация и дейност на Народното събрание. Правилникът е нормативен акт, израз на регламентарната автономия на парламента, който има юридическата силата на закон. Според императивните етични правила от правилника **получаването на привилегии е изрично забранено**:

- Народният представител не може да използва служебното си положение за получаване на **специални привилегии или придобивки**. Народният представител не може в това си качество да приема **подаръци**, освен ако са протоколни и на стойност **до една десета от основното му месечно възнаграждение** за съответния месец. Подаръците над тази стойност се предават в Народното събрание и се обявяват в специален публичен регистър (чл. 149)
- Народният представител не трябва да допуска да бъде поставен във **финансова зависимост** или друга обвързаност с физически или юридически лица, която би могла да повлияе върху изпълнението на неговите правомощия. Народният представител изпълнява правомощията си, без да търси или получава материална или друга облага за себе си или за свързаните с него лица (**Чл. 145**).
- При **вносяне на законопроекти**, изказване или гласуване в пленарно заседание или в комисия народен представител с частен интерес от обсъждания проблем по е длъжен да го декларира. (чл. 147).

Предвид факта, че на 25.01.2017 г., народните представители от управляващата партия²⁰ са гласували законопроект (ЗИД на Закона за устройство на територията²¹), който е в интерес на конкретни частни субекти (строителни компании като тези от групата „Артекс“), а след това са закупили апартаменти на преференциални цени от същата строителна компания, следва да се провери дали не е осъществен състав на конфликт на интереси по смисъла на ЗПКОНПИ.²² Като превантивна мярка, лицата, които са имали частен интерес от гласуването са били длъжни да го обявят публично и да не участват в гласуването като си направят отвод.²³

С оглед усъвършенстване на нормативната уредба следва да се предвиди в ЗПКОНПИ отделна забранителна разпоредба:

- лице, заемащо висша публична длъжност, няма право да получава в частен интерес привилегия, предимство, преференциално третиране, имущество или услуги на цени по-ниски от пазарните, дар или друга облага във връзка или по повод заеманата от него длъжност. Изключение може да бъде направено само в случаите, когато има публично обявени промоционални цени и отстъпки, които не са свързани с професионалното качество на лицата, както и в случаите на обичайни дарове в разумен размер.

Може да се предвиди това правило да се прилага до една година след напускането, освен ако в специален закон е предвидено друго.²⁴

20 Съгласно парламентарна справка, публикувана от „Свободна Европа“ за законопроекта за изменение на чл.153 от ЗУТ са гласували общо 76 народни представители - 61 души са от ГЕРБ, двама от БСП, шестима от Реформаторския блок, трима от АБВ и четирима души от БДЦНС (коалицията на Ковачки). Към момента (27.03.2019 г.) стенограмата от пленарното заседание от 25.01.2017 г., на което на второ четене е приет ЗИД ЗУТ не е налична.

21 С изменението на чл. 153 ал. 2 от ЗУТ се удължава срокът за завършване на строителството на обектите от първа и втора категория от 5 г. на 10 г., като това изменение не се прилага към заварените случаи, но има данни, че по изключение е приложено спрямо „Артекс“ (виж горе раздел I. „Фактите“).

22 ЗПКОНПИ: Чл. 56. Лице, заемащо висша публична длъжност, няма право при изпълнение на задълженията си да гласува в частен интерес.

23 Това са изискванията и на отменения Закон за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси.

24 За основа на подобна разпоредба може да се вземат кодифицираните в ЕС и САЩ етични стандарти и за избягване на конфликт на интереси:

COMMISSION DECISION of 31.1.2018 on a Code of Conduct for the Members of the European Commission, Brussels, 31.1.2018 C(2018) 700 final: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/code-of-conduct-for-commissioners-2018_en_0.pdf

Standards of Ethical Conduct for Employees of the Executive Branch. § 2635.202 General prohibition on solicitation or acceptance of gifts.

<https://oge.gov/Web/oge.nsf/Resources/Standards+of+Ethical+Conduct+for+Employees+of+the+Executive+Branch>

VII. Заключение и препоръки

Основните въпроси, на които институциите следва да отговорят, са свързани с установяване на действителната цена по тези сделки т.е. следва да се установи кой от двата възможни сценария се е реализирал: 1) реалната цена е значително над посочената в нотариалния акт или 2) посочената в нотариалния акт цена е реалната и лицата са получили „подаръци“ и привилегировано третиране, следващо от заемането на висши публични длъжности.

В случай, че се е реализирала втората хипотеза, възниква въпросът какви очаквания и мотиви е имала една частна фирма да прехвърля имоти на политици по непазарни цени (по себестойност и под себестойност на продавания имот) и така да се лиши от значителна по размер печалба, като инвестира вместо това в упражняването на влияние, създаване на благоразположение и поставяне в зависимост на водещи политици.

Евентуалната липса на установен конфликт на интереси, при едно ограничително тълкуване и прилагане на закона от Комисия за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество (КПКОНПИ), не може да бъде крайна точка на едно разследване. В конкретните случаи частният интерес на лицата, заемащи висши публични длъжности е доказан и реализиран, а привилегированото третиране е свързано с по-широкия контекст на политически протекции и клиентелизъм за близки до властта фирми. Инвестициите в политици се правят от фирми, участващи в корупционни транзакции с дългосрочни цели, а не е задължително да бъдат обвързвани с конкретни вече отминали или непосредствено следващи техни действия. Изграждането на клиентелистски отношения води до поставяне на политиците в зависимост и риск техните бъдещи действия за значителен времеви период да бъдат детерминирани от непублични интереси.

Необходими са промени в законодателството, които до развият забранителните норми в ЗПКОНПИ като се ограничат възможностите за стеснително и селективно прилагане на процедурата за установяване на конфликт на интереси.

VIII. Последствия

Обявените от АКФ разкрития и последвалия широк обществен отзвук доведоха до оставки на най-високо управленско ниво. На 23-ти март оставки подадоха г-жа Цачева, министър на правосъдието, и г-жа Колева, зам.-министър на младежта и спорта. Оставката на г-н Първанов, зам.-министър на енергетиката, последва на 26-ти март. Ден по-късно г-н Цветанов обяви, че напуска Народното събрание както и позициите си като ръководител на парламентарната група на ГЕРБ и председател на Парламентарната комисия по вътрешна сигурност и обществен ред. Известният като дясна ръка на премиера Борисов политик запази други два ключови поста – на зам.-председател на ГЕРБ и ръководител на предизборния щаб на партията.

Редица медии припознаха казуса и започнаха собствени разследвания, касаещи други лица на високи обществени постове. Заслужават внимание медийни публикации за имотна сделка на Пламен Георгиев, председател на КПКОНПИ. Последващо проучване на АКФ показва, че г-н Георгиев е закупил апартамент и гараж на цена 30 % под данъчната им оценка и е пропуснал да обяви значителна част от площта на апартамента в имуществена декларация, която заемащите висши публични длъжности задължително подават пред КПКОНПИ.

Последваха и институционални мерки. ДНСК обяви, че извършва нова проверка на строителството на небостъргача „Златен век“, въпреки че проверката им през януари 2019 г. не е открила нередности. Прокуратурата и Националната агенция за приходите обявиха проверки на сделките на политиците с фирма „Артекс“. Впоследствие Прокуратурата възложи извършването на проверката на КПКОНПИ. Разкритията за г-н Георгиев пораждат основателния въпрос до колко обществото може да очаква безпристрастна и независима проверка. АКФ призовава за пълно, независимо и обективно разследване по случаите.