

СТРАТЕГИЯ
ЗА
ОСВОБОЖДАВАНЕ
НА МИНИСТЕРСТВОТО НА ОТБРАНАТА
ОТ
ИМОТИ С ОТПАДНАЛА НЕОБХОДИМОСТ

ГЛАВНА ДИРЕКЦИЯ “ИНФРАСТРУКТУРА НА ОТБРАНАТА”

1. ВЪВЕДЕНИЕ

В изпълнение на приетите планове за организационно изграждане, развитие и модернизация в периода 2000-2015 г., процесът на реформата в Българската армия и Министерството на отбраната рефлектира в значителна степен и върху състоянието на имотите, управлявани от Министерството на отбраната, по отношение необходимия обем, предназначение, ползване и експлоатация на изградената военна инфраструктура.

Базирайки се на основните количествено-стойностни характеристики на недвижимото имущество, които са определящи както за сегашното състояние, така и за бъдещите политики, които ще се следват в изпълнение на Програмата на правителството 2009-2013 г., предлагам на Вашето внимание виждане за трансформацията на собствеността с отпаднала необходимост за Министерството на отбраната.

2. СЪСТОЯНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

2.1. ИМОТИ С ОТПАДНАЛА НЕОБХОДИМОСТ

За периода 1999-2009 г. общо 1309 са имотите /войскови райони или части от тях/ с отпаднала необходимост за отбраната и сигурността на страната и с първоначален статут на публична държавна собственост.

Тъй като голяма част от тях са без актуална документация се пристъпва към легитимирането им. Създава се структура и организация за тяхното актуване като публична държавна собственост, а в зависимост от намеренията /разпоредителни и други действия/ - трансформирането и актуването им в частна държавна собственост.

За съжаление към момента 317 бр. имоти все още са неокомплектовани с документи за собственост- причина, поради която с тях не може да се оперира.

2.2. РЕАЛИЗИРАНИ ИМОТИ

2.2.1. Продадени

Продадени - 434 бр. имоти /по смисъла на Закона за кадастъра и имотния регистър/, представляващи цели или обособени части от войскове райони на обща стойност.- 124 757 596,80 лв.

Включително, по сключени договори от процедури, проведени пряко от МО-18 бр. имоти на обща стойност 41 152 192, 00 лв.

2.2.2. Заменени

Заменени по реда на Закона за държавната собственост за жилища - 87 бр. имоти / по смисъла на Закона за кадастъра и имотния регистър/, с площ

1 897 724 кв.м., застроена площ 114 925 кв.м. **срещу** около **300** апартамента с площ 29 461 кв.м., на стойност 32 007 958 лв.

2.2.3. Предоставени на други ведомства в т.ч. и прехвърлени в собственост на общини

2.2.3.1. Предоставени на други ведомства и областни управители - 54 имота;

2.2.3.2. Върнати и/или предоставени на Министерството на земеделието и горите, основно с цел връщане в Държавен поземлен и Държавен горски фонд - **33 имота** с обща площ - **11 950 дка**;

2.2.3.3. Прехвърлени в собственост на общини **127 имота**;

2.2.3.4. Върнати за нуждите на Българската армия **89 имота**;

2.2.4 Останали в управление на МО към момента

2.2.4.1. С отпаднала необходимост за отбраната и сигурността на страната – бивши войскове райони или части от тях- 858 броя **от тях**:

2.2.4.2. Публична държавна собственост - 344броя;

2.2.4.3. Частна държавна собственост - 197броя;

2.2.4.4. Неактувани - 317броя;

2.2.4.5. Отдадени под наем- - 32 броя.

3. ВИЖДАНЕ за провеждане на политика по освобождаване на Министерството на отбраната от имоти с отпаднала необходимост.

Нейното формиране предполага:

3.1. Да се направи пълен анализ на състоянието на всички имоти в управление на Министерството на отбраната, в т.ч. и второстепенните разпоредители с кредити и на търговските дружества към министъра на отбраната.

3.1.1. Всяка една структура да изготви мотивирано предложение за ефективност в управлението на имотите според потребностите, приоритетите и изпълнението на функционалните задължения като се определят:

3.1.1.1. Имоти от военната инфраструктура, които ще останат **в управление на Министерство на отбраната** за изпълнение на задачите по отбраната и сигурността на страната;

3.1.1.2. Имоти с отпаднала необходимост за БА и МО

С приключване на Реформата се предвижда нарастване на броя на **имотите с отпаднала необходимост**, за извършване на разпоредителни действия и процедури ;

3.1.1.3. Специфични имоти с отпаднала необходимост:

- спортни;
- леглова база и обекти за хранене /ВПД, хотели, ресторанти и др./;
- обекти от търговски дружества;

3.2. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ В УПРАВЛЕНИЕТО

Постигането на ефективност и ефикасност изисква пълнота на данните за военната инфраструктура за да се съпоставят количествените и качествени параметри на продуктите и процесите свързани с военната инфраструктура във времето и спрямо вложените човешки и финансови ресурси в процеса на управление.

3.3. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И ЦЕЛИ

ОСНОВНАТА ЦЕЛ е освобождаване на Министерството на отбраната от несвойствени задачи, ненужните имоти, техника и имущество, и чрез промяна на неговото предназначение да бъде насочено в гражданския сектор.

В условията на ограничен финансов ресурс основните принципи за оптимизиране управлението и администрирането на излишното недвижимо имущество са подчинени на следните критерии:

3.3.1. Минимизиране на разходите на финансов, времеви и човешки ресурс за администриране имотите и пренасочването му към дейностите свързани с управлението, изграждането и развитието на военната инфраструктура;

3.3.2. Задоволяване на възникнали потребности от публичен характер, чрез предоставяне имоти на държавни структури;

3.3.3. Задоволяване на обществените потребности на регионално ниво, чрез тяхната трансформация за граждански цели /общини/;

3.3.4. Постъпления на финансов ресурс в бюджета на МО;

3.3.5. Удовлетворяване на потребности на Министерството на отбраната от качествена военна инфраструктура.

4. ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ

4.1. Политическа, професионална воля и капацитетни възможности

Създаване на оптимална ефективна структура, подчинена на поставените цели, задачи и качествено им изпълнение.

4.2. Документално обезпечаване

Имайки предвид специфичните характеристики на тези имоти, постигането на горепосочените цели изискват извършването на предходни действия и процедури за привеждането на базата от данни и документи в актуално състояние, в съответствие с изискванията на Закона за държавната собственост, Закона за кадастъра и имотния регистър, Закона за устройство на територията и подзаконовите нормативни актове – разделяне на обособени части в съответствие с предназначението на отделните зони в бившите войскове райони, заснемане и отразяване в кадастралните карти и регистри, изготвяне на скици и оценки, съставяне на актове за държавна собственост по реда на ЗДС и др.

Съществуващи възможности – три експертни екипа, по 25-30 обекта, при съответното материално, техническо и финансово осигуряване, или общо по 75-90 обекта на година.

4.3. Способи за освобождаване от имоти с отпаднала необходимост

4.3.1. Продажби

Стартиране едновременно на четири процедури от по 15-20 обекта, актувани като частна държавна собственост. Съобразено с възможностите на една комисия, райониране /групирани/ по местонахождение – в северозападна, югозападна, североизточна и югоизточна България. Общо – 60-80 обекта.

Изхождайки от продължителността на процедурата до подписване на договора и сдаването на обекта - около 60 дни, може да се направи разчет, че за една година от три процедури по 60-80 обекта - 180-240 обекта могат да бъдат продадени.

Процедурите могат да стартират в края на м. февруари, началото на м. март, когато бъдат издадени новите удостоверения за данъчни оценки и скици за имотите.

4.3.1.1. Търсене на законови възможности за продажба на имотите чрез посредник.

4.3.2. Предоставяне безвъзмездно на ведомства и общини за задоволяване на обществени потребности в т.ч. връщане в Държавен поземлен и държавен горски фонд

Статута на имотите публична държавна собственост и разпоредителите - Министерски съвет и областни управители, предопределят реда за действие с тях.

Анализ и определяне кои имоти в чие разпореждане да минат.

Процедура – възможностите са централизирано един екип документално да администрира около 50 обекта за два месеца, включая съгласувателния режим между ведомствата и четири екипа районирано, за същото време да предадат обектите на новите ползватели.

За една година, в четири процедури МО би могло да се освободи от около 200 имота с отпаднала необходимост, публична държавна собственост.

4.3.3. Наеми, концесии, публично-частно партньорство

След анализ, в зависимост от решението на МО по Закона за обществените поръчки, Закона за държавната собственост и Закона за концесиите - процедури с продължителност от 35 дни до 6 месеца.

Могат да се реализират имоти с “отстъпено право на строеж”.

4.3.4. Спортни имоти

След изменението на Закона за физическото възпитание и спорта и Правилника за прилагането му от м. ноември 2008 г., в правомощията на МО е да проведе процедури за предоставяне на СОС/спортни обекти и съоръжения/

за управление със срок до 10 години на юридически лица по ЗЮЛНЦ и под наем до 20 години. За юридически лица, регистрирани по Търговския закон – под наем до 10 години и на концесия-до 35 години.

4.4. Предприемане на законодателни инициативи за промяна на Закона за държавната собственост с цел създаване на възможности за определяне на конкурентни пазарни цени на имотите.

4.5. Преструктуриране на системата за управление на собствеността

4.6. Координация и управление

Съществен елемент за резултатите от работата на оптимизираните на структурите, ангажирани в управлението на собствеността е добрата координация между тях. За да се постигне ефективност и ефикасност при управлението на военната инфраструктура е необходимо въз основа на приетата стратегия за управление да се изготви **модел за координация и управление на процесите.**

Автоматизираната информационна система за управление на военната инфраструктура да бъде основана на цялата входяща и изходяща информация за военната инфраструктура в МО и БА. Ъпгрейдването на системата да изпреварва или да следва процесите на промяна в общата нормативна уредба свързана със Закона за кадастъра и имотния регистър, Закона за държавна собственост, Закона за устройство на територията, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за обществените поръчки и всички специални закони и поднормативни актове съотносими към управлението на военната инфраструктура – надземна, подземна, проводи и др. Тя създава условия за въвеждане на неизчерпаем обем от данни и характеристики, и позволява извеждането на аналитични данни в разрези, съответстващи на възникналите потребности, както по отношение на статистика, така и относно дейностите по планиране във всичките им аспекти.

4.7. Финансова ефективност

За охрана на обектите с отпаднала необходимост са назначени 2 223 охранители по сключени договори със специализирани фирми, за което МО е планирало оперативни разходи за 10 750 855,61 лв. през 2009г., или средно месечно по около 900 000 лв.

Средно за един обект месечно сумата е 900 лв., а за една година 10 800 лв.

Освобождавайки се за една година от около 300 обекта, МО ще спестява и пренасочва за нуждите на отбраната около 3 500 000 лв.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Модернизацията на армията е основна политика, която ще се провежда от ръководството на Министерството на отбраната през следващите години. Това изисква ясно дефиниране на потребностите от военна инфраструктура за

изпълнение на функциите по отбраната и сигурността на страната, която е основа функция на БА.

При ограничение на финансовите ресурси, за всички излишни имоти трябва да се предприемат действия гарантиращи най-бързия и ефективен начин за намаление на разходите по издръжка на освободените имоти и реализиране на приходи от тях.

Задълбоченият анализ от извършеното, сега съществуващото положение, структурните промени и направените разчети **дават възможност за три години, до края на 2012 година**, Министерството на отбраната да се освободи от всички имоти с отпаднала необходимост. Това, което не е направено през последните 10 години.