**М О Т И В И**

КЪМ ПРОЕКТа на Закон за поземлените отношения и опазването на земеделските земи

С Решение на Народното събрание от 19 септември 2017 г. относно необходимостта от усъвършенстване на отношенията в областта на собствеността, ползването, управлението и опазването на земеделските земи, на министъра на земеделието, храните и горите бе възложено в срок до 31.12.2017 г. да внесе в Народното събрание доклад, включващ анализ на действащото законодателство, уреждащо материята на поземлените отношения, както и стратегия за комплексното им нормативно уреждане и развитие в България, като в срок от 10 месеца от приемането на доклада, да внесе в Народното събрание единен законодателен акт, уреждащ обществените отношения в земеползването.

В изпълнение на решението на НС, работна група, назначена със заповед на министъра на земеделието, храните и горите, анализира детайлно действащите разпоредби и процедури, регламентирани в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), правилниците за тяхното прилагане и част от наредбите, имащи отношение към прилагането на ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ.

В изготвения анализ на нормативните актове, регулиращи поземлените отношения, се идентифицираха проблемните норми в законодателството, както и разпоредбите, които са изчерпали своето действие или са неприложими с оглед новите обществено-икономически условия в страната, или са несъвместими с приложимото европейско законодателство. Изводите от анализа сочат, че е необходимо да бъде създадена организирана и последователна цялостна уредба на поземлените отношения, която да преодолее недостатъците на настоящата регламентация, чрез систематизиране на материята, премахване на противоречията в отделните актове и въвеждане на нови норми, които отразяват актуалната обществено-икономическата ситуация в страната.

Въз основа на изведените заключения от експертния анализ на нормативната уредба, се изготви стратегия за създаване на систематизирана, непротиворечива и оптимална регулация на поземлените отношения, която предлага общ модел на правна рамка за регулиране и организиране на нормативната база в тази област. Стратегията отчита натрупания законодателен опит в уреждането на режима на собствеността, ползването, управлението и опазването на земята, което позволява да се запазят адекватните и приложими към днешна дата практики и институти, но очертава и проблемите, които следва да бъдат решени в новия нормативен акт.

Основната уредба на собствеността и ползването на земеделските земи е регламентирана в ЗСПЗЗ, който е приет в началото на 90-те години на двадесети век, като важна част от група закони, имащи за цел провеждане на процеса по реституция и организиране на поземлените отношения, произтичащи от нея. Тази цел е причината самия ЗСПЗЗ да е по - особен нормативен акт, който съдържа едновременно регулация на института на реституцията, както и общи правила, регламетиращи ползването на земеделските земи и управлението на земите от държавния поземлен фонд. В статистически план ЗСПЗЗ и Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ППЗСПЗЗ/ са били обект на многобройни изменения и допълнения с оглед променящата се обществено-икономическата ситуация в страната. Това е причина уредбата да изгуби систематичност – смесват се различни материални правила, регламентацията е разпокъсана и непоследователна, поради „вмъкване“ на нови материи в съществуващата, за част от процедурите материята е уредена предимно в правилника, а друга част от разпоредбите са изчерпали действието си или напълно са изгубили приложимост, поради уреждане на обществените отношения, чиято регулация ЗСПЗЗ е бил призван да даде. Реституцията като институт в голяма степен е „изчерпана“ и към настоящия момент не следва да бъде предмет на актуалното законодателство в сферата на поземлените отношения. Разбира се, материята на реституцията не може да бъде изключена от предмета на регулация, но следва да бъде обособена в самостоятелен нормативен акт, като този акт може да продължи да бъде ЗСПЗЗ.

Законът за опазване на земеделските земи и подзаконовите нормативни актове по прилагането му регламентират обществените отношения, възникващи във връзка с опазване на земеделските земи и урежда процедурите за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, рекултивацията на нарушени терени, като комплекс от технически и биологически дейности, с които се възстановява първоначалното ползване на земята; продажбата на земеделска земя, върху която е извършено строителство преди влизане в сила на ЗСПЗЗ и др. Законът за опазване на земеделските земи е обнародван през 1996 г. и с него е отменен Законът за опазване на обработваемата земя и пасищата от 1973 г. От обнародването му до настоящия момент и този закон е претърпял многократни изменения и допълнения, но регламентацията му също е разпокъсана в множество нормативни и поднормативни актове с различна юридическа сила, което прави трудно проследяването на цялостната рамка и непротиворечивото й прилагане.

Предвид, че разпоредбите на ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ регулират обществени отношения, възникващи по повод един и същ предмет – земята, а в някои случаи между двата акта съществуват противоречия, в стратегията се предлага материята им да бъде синхронизирана и обединена, ведно с разпоредбите на правилниците за приложението им и част от наредбите, в един общ законодателен акт, който да уреди ефикасен режим от правила за притежаване, ползване, управление и опазване на една специална категория недвижими вещи - земи със земеделско предназначение, които да отговарят на съвременните изисквания на обществено-политическите и социално- икономическите реалности, както в България, така и в целия Европейски съюз, което ще доведе до значително по-ефективна регулация на поземлените отношения.

В глава „Уедряване на земеделските земи по собственост“ е предвидена възможност картата на възстановената собственост и кадастралната карта и кадастрални регистри да могат да бъдат изменени за създаване на уедрени поземлени имоти със заповед на министъра на земеделието, храните и горите. Заповедта се издава въз основа на писмено споразумение с нотариално заверени подписи на собствениците на земеделски земи и одобрен план за уедряване, а когато в плана за уедряване са включени земеделски земи - държавна или общинска собственост, споразумението се подписва от министъра на земеделието, храните и горите, съответно от кмета на общината или от оправомощени от тях лица.

Общинската служба по земеделие въз основа на одобрения план за уедряване издава решение, придружено със скица, което удостоверява правото на собственост и има силата на нотариален акт.

Планът за уедряване се изработва от лице, правоспособно да извършва дейности по кадастъра, вписано в съответния регистър по чл. 12, т. 8 ЗКИР.

Имотите на всеки участник в плана за уедряване се проектират така, че да съответстват по площ на имотите му преди уедряването. За постигане на парична равностойност при разлика в категорията на земеделските земи се допуска отклонение в площта на имотите преди и след уедряването в размер до 10 на сто, когато в споразумението не е уговорено друго. При разлика в площта или в стойността на имотите преди и след уедряването уравняването може да се извършва в пари, в случай че това е предвидено в споразумението.

Решението за изготвяне на план за уедряване се взема от общото събрание на собствениците с единодушие. Общото събрание на собствениците определя имотите, които се включват в плана за уедряване; представя проект на бюджет за разходите и взема решение за финансирането на плана; взема решение за учредяване на местен комитет;. приема проекта на плана за уедряване.

Задължение на местния комитет е да оповестява намерението за изработване на плана за уедряване и срока за включване на нови участници в него, като поставя обяви в кметството и в общината и разгласява намерението по други подходящи начини, включително чрез средствата за масово осведомяване; да определя обхвата на проекта на плана за уедряване; да избира технически изпълнител на плана за уедряване; да избира метод за извършване на оценка и пр.

За откриване на процедура за изработване на план за уедряване, собствениците на земеделски земи подават заявление до министъра на земеделието, храните и горите, койтоназначаване на постоянна комисия, която приема проекта на плана за уедряване с протокол, с който с предлага на министъра на земеделието, храните и горите да издаде заповед за одобряване на плана за уедряване и за изменение на картата на възстановената собственост.

Министърът на земеделието, храните и горите издава заповед за одобряване на плана за уедряване и за промяна на картата на възстановената собственост в едномесечен срок от издаване на протокола на комисията.

В глава „Промяна на начина на трайно ползване“е регламентиранапроцедурата, по която всеки собственик или упълномощено от него лице, може да промени начина на трайно ползване на земеделските си имоти или на части от тях за други земеделски нужди.

Предвижда се промяната на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой "Постоянно затревени площи", да може да се извършва само след тяхното изключване от слоя със заповед на министъра на земеделието, храните и горите по реда на чл. 33б, ал. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители.

Заявлението се подава до общинската служба по земеделие, като за имоти с начин на трайно ползване - пасища, мери и ливади, към заявлението се прилага документ от Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ), в който е посочено, че за имота няма въведени забрани или ограничения за промяна на начина на трайно ползване, произтичащи от заповеди за защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и за защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, или от планове за управление на защитени зони или защитени територии.

Началникът на общинската служба по земеделие назначава комисия, която установява действителния начин на трайно ползване на имотите, като за констатациите се съставя протокол. Действителният начин на трайно ползване на имотите се отразява по реда на Глава „Поддържане на КВС“, а за землища с одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри – по реда на ЗКИР.

Глава „Актове за ползване на земеделски земи“ съдържа два раздела - регистриране на актовете за ползване на земеделски земи и раздел, в който е уреден редът за сключване на договорите за ползване на земеделски земи – наем, аренда и съвместна обработка по чл. 31, ал. 4, т. 3 от Закона за кооперациите.

Предвидено е задължение заМинистерството на земеделието, храните и горите да поддържа специализиран софтуерен продукт за всяко землище, в който общинските служби по земеделие са длъжни да регистрират представените актове за ползване на земеделските земи (договори, административни, съдебни и други правни актове, коитодоказват притежаването на право, включващо в съдържанието си правомощие за ползване на земеделската земя), както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени при спазване на изискванията за форма. Регистрацията се извършва по искане на собствениците или на ползвателите на земеделските земи, въз основа на представени от тях копия от актовете.

С цел да се преодоляване на възможността за сключване на договори за наем на земеделски земи между лица, които нямат съответните права, е възприет въведеният с промените в ЗСПЗЗ (обн. ДВ, бр. 42 и 55 от 2018 г.) специален законов ред за защита правата на собствениците при управлението на собствените им земеделски земи. В тази връзка изрично са определени са лицата, които могат да сключват договори за ползване на земеделски земи, а именно – собственика или от упълномощено от него лице; лице, което притежава права върху земеделската земя, включващи в съдържанието си правомощие да ползва или да управлява земята, предоставено от собственик или от упълномощено от него лице, или по силата на нормативен акт; съсобственик или съсобственици на земеделска земя, или от упълномощено от тях лице.

Предвидено едоговорът за наем на земеделска земя със срок над една година, както и споразумението за изменението или прекратяването му, да се сключва в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните и да подлежи на вписване в службата по вписванията по местонахождението на имотите. Когато договорът за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице, е посочено, че срокът на договора е до 3 години, съгласно условията на чл. 229 от Закона за задълженията и договорите. Упълномощаването трябва да бъде с изрично пълномощно с нотариално удостоверяване на подписите на упълномощителите. Изрично е посочено, че в тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

По аналогичен на договора за наем начин е уреден редът за предоставяне на земеделски земи на кооперацията за съвместно обработване от неин член.

Предвидено е нотариусът да извършва проверка за спазване на въведените със закона изисквания за сключване на договори за ползване на земеделски земи в хода на нотариалното производство за удостоверяване на подписите на страните.

Предвижда се процедурата за уедрено ползване на земеделските земи да бъде уредена в глава „Създаване на масиви за ползване на земеделски земи“, съдържаща три раздела – „Общи положения“; „Уедрено ползване на обработваеми земи и трайни насаждения“ и „Масиви за ползване на пасища, мери и ливади“. Целта е да се усъвършенства действащата процедурата за създаване на масиви за ползване.

Предвижда се комисията, която ръководи процедурата, да изготвя проект за разпределение на включените в масивите земеделски земи, който да влиза в сила когато споразумението не е подписано от всички участници в него в посочения в закона срок или не са отстранени констатирани пропуски и недостатъци.

Предвиден е нов подход за гарантиране правата на собствениците на т. нар. „имоти - бели петна“, а именно заповедта, с която директорът на областната дирекция „Земеделие“ одобрява масивите за ползване, да влиза в сила след заплащането на дължимите суми за ползването на имотите. Когато участникът не е заплатил дължимите суми в определения срок, директорът изключва определените му за ползване „имоти – бели петна“ от споразумението.

В глава “Поддържане на картата на възстановената собственост “ се определят условията и редът за поддържане на картата на възстановената собственост за земеделските и горските територии и регистрите към нея.

Проектът предвижда създаване на глава „Създаване и поддържане специализирана карта“. С оглед ускорено преобразуване на картата на възстановената собственост в кадастрална карта и кадастрални регистри, МЗХГ ще организира и поддържа специализирана карта и регистри върху кадастрална основа, които да съдържат и поддържат актуални текстови и графични данни, необходими за изпълнение на възложените задачи – регистрация на ползването; изготвяне на споразумения за масиви за ползване; подаване на информацията за нуждите на подпомагането, поддържане на специализирани данни, които не са предмет на кадастралната карта и регистър и др. Специализираната карта и регистри са необходими за управлението и развитието на поземлените отношения в Р. България. Целта е гарантиране и успешното усвояване на средства от Европейските фондове и националните доплащания при провеждането на съответните кампании.

В глава „Обмен на данни с Агенция по геодезия, картография и кадастър“ се предвижда обменът на данни между МЗХГ и АГКК да се осъществява чрез отдалечен достъп. Регламентирано е запазването на всички налични данни, съдържащи се в картата на възстановената собственост, в кадастралните карти и регистри.

В глава „Явна фактическа грешка“ се предлага изменение на действащото законодателството, прилагащо промени в карти и регистри по повод констатирана явна фактическа грешка, в посока провеждане на частично земеустройство по отношение на засегнатите от грешката имоти. Цели се постигане на пълноценно използване на земеделската територия, определя се оптималния достъп до засегнатите имоти, преодолява се раздробяването им, въвеждат се възможности за прилагане на частична комасация, в зависимост от конкретните условия. Въвежда се на единна, общовалидна дефиниция за явна фактическа грешка. Регламентират се ясни и технически изпълними дейности за отстраняване на явна фактическа грешка в т. нар „контактна зона“ (несъответствия между земеделски и урбанизирани територии) при създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри. Намалява се административната тежест чрез облекчаване на процедурата за отстраняване на явна фактическа грешка в земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ, както и в имоти от държавния поземлен фонд и държавния горски фонд.

По отношение на земите от държавния поземлен фонд (ДПФ), при изготвения анализ се установи, че нито закона, нито правилника, дават ясна дефиниция на понятието „държавен поземлен фонд“, а институтът е важен, защото е с широко практическо приложение. Определението се извлича от разпоредби на двата нормативни акта при систематично тълкуване, като между тях в някои случаи има несъответствие. Правилата за ползването и разпореждането със земите от ДПФ не са систематично подредени в закона и правилника, няма ясно разграничени институти относно управлението и разпореждането със земеделските земи от този фонд, и със земите в бившите стопански дворове – частна държавна собственост, което налага относимите разпоредби да се издирват във всички глави на закона и правилника и да се изследва връзката между тях. Освен това, практиката по прилагане на част от разписаните процедури показва, че те се нуждаят от усъвършенстване, с оглед новите обществено- икономически условия в страната.

С оглед направените констатации, в новия нормативен акт съществуващите законови и подзаконови разпоредби, относими към земеделските земи от ДПФ и земите в бившите стопански дворове, са систематизирани в поредни глави и раздели, като в част от процедурите са въведени нови правила при управлението и разпореждането с тези земи, както следва:

– Дадена е легална дефиниция за обхвата на земеделските земи, които се включват в понятието „държавен поземлен фонд“, като по този начин те се разграничават от земите в стопанските дворове, част от които не представляват земеделски земи и са със статут на земи – частна държавна собственост, които се управляват от министъра на земеделието, храните и горите по ред, различен от този за земеделските земи;

– Прецизирани са правомощията на министъра на земеделието, храните и горите относно управлението и разпореждането със земите от държавния поземлен фонд, с оглед създадени по - късно нови процедури, действащи към момента;

– Уредени са общи положения за земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд относно статута, предназначението, разпореждането и отдаването им за ползване чрез търг и без провеждане на тръжна процедура по пазарни цени, като са определени минимални и максимални срокове за отдаване под аренда за отглеждане на едногодишни полски култури и за създаване и отглеждане на трайни насаждения;

– В процедурата за отдаване на земите от държавния поземлен фонд под наем или аренда чрез провеждане на тръжна процедура, е променен срокът (от 31 март на 15 февруари на текущата календарна година), до който министърът на земеделието, храните и горите издава заповед за откриване на търга за следващата стопанска година, предвид, че действащия към момента срок забавя провеждането на търговете и респективно - сключването на договорите, което затруднява включването на наетите имоти в споразуменията за ползване по масиви до определения в закона срок;

– Разписани са нови разпоредби, които дават възможност на регистрирани земеделски стопани до 40 години, да участват на търга за отдаване на земеделски земи от ДПФ под наем или аренда, за имоти, определени от министъра на земеделието, храните и горите по утвърдена от него методика, с цел стимулиране на млади земеделски стопани да създават стопанства или да разширяват съществуващите такива, с оглед европейските регламенти за подмладяване на сектора.

– Предвижда се отпадане на конкурсната процедура за отдаване под наем или аренда на земи от държавния и общинския поземлен фонд, предвид че условията за провеждане на конкурс се определят по преценка и критерии, определени от министъра, на които отговарят определен кръг субекти и може да се счете, че същите са субективни и не са така ясни и прозрачни, каквито са уредените в тръжната процедура, в която могат да участват всички заинтересовани лица, в условията на свободна конкуренция. Следва да се отбележи, че през последните 15 години, конкурс за отдаване на земеделски земи от държавния поземлен фонд под наем и аренда, не е провеждан.

– Разпоредбите относно отдаването на земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд без провеждане на търг са прецизирани, като се предлага да отпадне възможността за отдаване по този ред на маломерни и неизползвани две и повече години имоти, като в разписаните процедури са включени и земите от общинския поземлен фонд.

– Прецизирана е процедурата по разпределение на общинските и държавни пасища, мери и ливади, като съществен момент е, че съответните комисии ще разпределят в съществуващата последователност първо имоти от двата фонда в землището, където е регистриран животновъдният обект на лицето, а при изчерпване на ресурса от общински и държавни земи в същото землище, ще разпределят имоти от двата фонда в съседни землища. Съществуващият досега ред на разпределение - първо на целия ресурс от общински имоти, включително и в землища, съседни на землището, където се намира животновъдният обект на лицето, а само при недостиг на площи – доразпределяне до определената норма на имоти от ДПФ, създава затруднения за ползвателите на пасища, мери и ливади, на които се налага да ползват площи от ОПФ в съседни землища, някои от които - недопустими за подпомагане, при наличие на свободни площи от ДПФ в същото землище, където са регистрирани животновъдните обекти на участниците в разпределението. Освен това, по този начин пасищата, мерите и ливадите от ДПФ ще се управляват по-ефективно и целесъобразно.

– В процедурата за безвъзмездно предоставяне за ползване на земи от ДПФ на бюджетни организации, необходими за осъществяване на основната им дейност, са прецизирани субектите, а за издадените заповеди след влизане в сила на ЗСПЗЗ (1991 г.), в които освен земеделска земя, фигурират и сгради, предоставени по съответния ред на субектите по заповедите, е предвидена процедура по ЗКИР за разделяне в отделни имоти на земята за земеделско ползване и тази, върху която е разположен сградния фонд, съобразно фактическото му ползване, след което заповедите ще се актуализират;

– Относно процедурите по учредяването на ограничени вещни права върху земи от държавния поземлен фонд, са разписани правила за учредяване на различните видове ограничени вещни права (право на строеж, сервитут и право на ползване - за концесия и за устройване на постоянни пчелини);

– Към предвидените хипотези в действащата процедура за замени на земеделски земи от държавния поземлен фонд с частни земеделски земи, е добавена и възможност за замяна на държавни с общински земеделски земи в случаите, свързани с реализиране на проекти за социално-икономическото развитие на общината, необходими за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, каквато възможност съществува в Закона за държавната собственост /ЗДС/ и в Закона за общинската собственост, но не бе предвидена в хипотезите по ЗСПЗЗ. В законопроекта, в случай на необходимост, се предвижда земите от ДПФ да се прехвърлят безвъзмездно в собственост на съответната община по реда на чл. 54 от ЗДС. Предвидено е, придобитата земеделска земя да се ползва от общината само за целите на замяната.

– Процедурата по продажба земеделски земи от държавния или общинския поземлен фонд, заети с овощни насаждения, е прецизирана и допълнена, поради констатирани непълноти и неточности;

– Предвид направените промени в ЗСПЗЗ през 2014 г., с които се предвиди, че участници в търговете за продажба на земеделски земи от ДПФ могат да бъдат освен притежатели на поименни компенсационни бонове, с които лицата са обезщетени за невъзстановените им земи по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и по Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, така и притежатели на компенсаторни записи и жилищни компенсаторни записи, издадени по реда на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти, като 40 на сто от стойността на спечелените на търга имоти се заплаща с парични средства, в закона се предлага процедура за търг, съобразена с актуалните промени. В тази връзка е предвидено, Наредба № 16 от 2000 г. за организиране и провеждане на търгове за продажба на земеделски земи от държавния поземлен фонд на притежатели на поименни компенсационни бонове да се отмени, поради несъответствието й с новите законодателни изменения и с настоящото ниво, на което към момента се провеждат тези търгове (само национални);

– Относно разпореждането със земите в бившите стопански дворове – частна държавна собственост, представляващи застроени и прилежащи площи към сгради/съоръжения на прекратените организации, както и свободните, негодни за земеделско ползване земи, и свободните земеделски земи, останали след възстановяване правата на бившите собственици, действащите процедури са систематизирани, допълнени и прецизирани;

– По отношение продажбата на незастроените, негодни за земеделско ползване земи, както и на свободните земеделски земи в стопанските дворове, за които с изменение и допълнение на ЗСПЗЗ от 2016 г. се предвиди, че при продажбата им право на участие в първия търг имат само собственици на имоти, съседни на имотите, предложени за продажба, е предвидено да отпадне търга за съседи и за тези имоти отново да се провежда само един общ търг, на който да могат да участват всички заинтересовани лица, в условията на равнопоставеност и свободна конкуренция, като началната тръжна цена се определя по пазарен механизъм. Практиката от проведените досега търгове за съседни имоти показва, че процедурата създава затруднения при прилагането й относно определянето на съседите, предвид различните хипотези, които се явяват на практика, като това води до обжалване на търговете, до жалби от потенциалните участници в следващия общ търг, както и в някои случаи – до заобикаляне на закона. Много често двата търга се обявяват от областните дирекции „Земеделие“ в една заповед, което в доста случаи води до смесване на правилата за провеждането им и съответно – до грешно издадени протоколи за класиране на кандидатите, които се връщат от МЗХГ за преразглеждане от тръжните комисии. Освен това, колкото по - голям е кръгът от субектите, които участват на търга, толкова по - висока цена се постига при наддаването, което е в интерес на държавата.

– По отношение продажбата на свободните земеделски земи в стопанските дворове е предвидено, при наличие на такива земи в стопански дворове, находящи се в границите на населените места (урбанизирани територии), те също да могат да се обявяват за продажба на търг, предвид, че за тях в нормативна уредба не е предвиден друг ред за разпореждане.

– За собствениците на сгради или съоръжения от имуществото на прекратените организации, е предвидено да се въведе двугодишен срок, в който да регистрират собствеността си в действащата карта на съответното землище, за да се предприемат предвидените действия по отношение на имотите, за които не е извършена регистрация и сградите вече не съществуват на терена. Предвиден е и срок, в който при наличие на неразпределено имущество на прекратените организации, същото да бъде предадено в собственост на общините по местонахождението на имотите, за да се избегне съществуващата към момента безстопанственост на такива сгради или съоръжения, някои от които може да се окажат опасни за жителите на населеното място и при наличие на собственик, същият следва да предприеме действия по обезопасяването или премахването им.

По отношение на опазването на земеделските земи, рекултивацията на нарушени терени и промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, при изготвения анализ се установи, че регламентацията е разпокъсана, което прави трудно проследяването на цялостната рамка и непротиворечивото й прилагане.

Предвид направените констатации, в новия нормативен акт съществуващите законови и подзаконови разпоредби, относими към опазването на земеделските земи, рекултивацията на нарушени терени и процедурите по утвърждаване на площадка и/или трасе и промяна на предназначението са систематизирани в поредни глави и раздели, като в част от процедурите са въведени нови правила, както следва:

– По отношение на опазването на земеделските земи са регламентирани правата и задълженията на собствениците и ползвателите на земеделски земи във връзка с опазването им от увреждане;

– Предвижда се отмяна на Наредба № 26 от 2.10.1996 г. за рекултивация на нарушени терени, подобряване на слабопродуктивни земи, отнемане и оползотворяване на хумусния пласт (обн., ДВ, бр. 89 от 1996 г.), като разпоредбите на същата ще бъдат включени в законопроекта. Подробно са регламентирани процедурата по определяне на размера и границите на нарушените терени, приемането на техническата и биологична рекултивация, като са определени документите, които следва да се представят в хода на производството; въведени са минимални изисквания за съдържание на проектите за техническа и биологична рекултивация; регламентирано е отнемането и оползотворяването на хумусния пласт;

– В случаите, когато се променя предназначението на земеделската земя в неземеделска, комисиите по чл. 17 от ЗОЗЗ се ръководят най-вече от плодородните качества на земята, поради което нейното категоризиране е от особено значение. В сега съществуващата уредба не е предвидена възможност актът да се обжалва по съдебен ред, въпреки че същият е издаден от административен орган и засяга правата на собствениците/инвеститорите. В законопроекта за поземлените отношения и опазването на земеделските земи се въвежда правна възможност за обжалване на актовете за категоризиране на земеделските земи при промяна на предназначението им и по съдебен ред с цел защита правата на заинтересованите лица;

– Предвижда се отмяна на Наредба № 19 от 2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им, като разпоредбите на същата ще бъдат включени в законопроекта. Ще бъде регламентирана забрана за извършване на строителство по реда на Наредба № 19 от 2012 г. в земеделски земи с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади, включени в слой „Постоянно затревени площи“. Така ще се изпълнят поетите от Република България като член на Европейския съюз ангажименти за опазване на постоянно затревените площи в страната и ще се запази съотношението между постоянно затревени площи и обработваеми земи през годините; положителното становище от областна дирекция „Земеделие“ следва ще бъде изразявано на основание: извършена проверка на място с цел установяване ползва ли се земята като земеделска. Предвидено е, ако в земеделската земя има извършено строителство без да са проведени процедурите по ЗОЗЗ, респ. Закона за поземлените отношения и опазването на земеделските земи, собственикът на земята да не може да се възползва от възможността за строителство в земеделска земя без промяна на предназначението й. Изрично са регламентирани и други хипотези, в които е допустимо да се извършва строителство в земеделски земи без промяна на предназначението им;

– Предвижда се да бъдат изрично регламентирани хипотезите, в които комисиите, в чиито правомощия е да утвърждават площадки и/или трасета, да отказват да утвърдят площадка за проектиране, като с оглед на вида на обекта ще има изключения от общото правило. Тези изключения се отнасят за случаите, когато с влязъл в сила общ устройствен план е предвидена промяна на предназначението на земеделската територия за създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии; за изграждане на обекти с национално значение, национални обекти по смисъла на § 1 от допълнителните разпоредби на ЗДС, както и на общински обекти от първостепенно значение по смисъла на § 1, т. 6 от ЗОС; за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията, на археологически обекти по смисъла на Закона за културното наследство и на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната; при изпълнение на концесионен договор;

– В действащите специални закони, а именно ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ, съществува противоречие по отношение на обектите, които могат да се изграждат върху земи от общинския поземлен фонд, с начин на трайно ползване пасища, мери и ливади. С направените предложения в проекта на Закон за поземлените отношения и опазването на земеделските земи се уеднаквят обектите, които се допускат за изграждане върху земеделски земи – общински поземлен фонд, с начин на трайно ползване – пасище, мера или ливада;

– С цел намаляване на административната тежест за гражданите и бизнеса е предвидено изрично, че при промяна на предназначението на земеделска земя с начин на трайно ползване пасища, мери, ливади или друг вид постоянно затревените площи, влязлото в сила решение е основание за извършване на служебна промяна в обхвата на слой „Постоянно затревени площи“;

– Предложено е изменение, свързано със сроковете за валидност на решението за промяна на предназначението на земеделските земи. С цел облекчаване на административната тежест отпада изискването в тригодишен срок от влизане в сила на решението за промяна на предназначението на земеделска земя да бъде поискано издаване на разрешение за строеж. В съответствие с последните изменения на Закона за устройство на територията, конкретно относно възможността разрешението за строеж да бъде презаверено еднократно след изтичане на неговото правно действие след заплащане на 50 на сто от предвидената такса за издаване на разрешение за строеж, се създава аналогична разпоредба в проекта на Закон за поземлените отношения и опазването на земеделските земи, касаеща решенията за промяна на предназначението на земеделските земи. На собственика на земята или на инвеститора на обекта се дава възможност да поиска удължаване на срока на валидност на решението за промяна на предназначението на земеделска земя за срок от 3 години, считано от деня на изтичане на шестгодишния срок за валидност на същото. Това удължаване ще бъде еднократно срещу заплащане на определена такса;

– Въвежда се изричен документ, доказващ срока на валидност на решението за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди за изпълнение на концесионен договор;

– Отпада заплащането на местна такса, определена от общинския съвет при промяна на предназначението на земеделска земя от общинския поземлен фонд. Хипотезите, при които общината трябва да заплати на самата себе си такса за промяна на предназначението на земя от общинския поземлен фонд, представляват случаи, в които реално не се заплаща такса, тъй като собственикът на земята заплаща на самия себе си тази такса, което противоречи на основания принцип, че при промяна на предназначението на една земеделска земя в неземеделска се заплаща такса и то конкретно за това, че тя престава да се ползва според основното си конституционно предназначение. Основното и водещото при промяна на предназначението са качествата на земеделската земя, а не нейната собственост. В законопроектът са предвидени изрични хипотези, в които общината няма да дължи такса за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, а именно: за земи, за които има влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение, които стават публична държавна или публична общинска собственост; за земи, изключени от строителните граници на населените места, определени със застроителен и регулационен план или с околовръстен полигон, когато отново се иска включването им в същите граници; когато се променя предназначението на земеделска земя от общинския поземлен фонд за изграждането на обекти, които ще бъдат публична общинска собственост; когато се променя предназначението на земеделска земя за изграждането на обекти, които ще бъдат публична общинска собственост и за които ще се провеждат отчуждителни процедури.

– Ще бъде ясно регламентирана компетентността на комисиите, в чиито правомощия е да разрешават временно ползване на земеделска земя за неземеделски нужди; Прецизирани са текстовете относно необходимите документи за провеждане на процедурата за разрешаване на временното ползване на земеделска земя;

– Въведена е нова процедура - промяна на предназначението на неземеделска земя в земеделска. Предоставя се правна възможност на собственици на поземлени имоти, разположени извън границите на урбанизираните територии, които според кадастралните регистри, по вид територия и начин на трайно ползване, не са предназначени за земеделско ползване, но фактически се ползват за земеделски нужди, да подадат заявление до Комисията за земеделските земи за безвъзмездна промяна на предназначението им от неземеделска в земеделска територия.

– По отношение на административнонаказателни разпоредби – детайлно ще бъдат разграничени правомощията по издаване на наказателни постановления във връзка с извършени нарушения по новия законопроект. Предлага се санкцията/глобата по наказателни постановления, издавани срещу лица, които използват земеделска земя за неземеделски нужди, да се определя като 10% от двойния размер.

**МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**Бойко Борисов**