|  |
| --- |
| **СПРАВКА**  **ЗА ОТРАЗЯВАНЕ НА ПОСТЪПИЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СТАНОВИЩА ОТ ПРОВЕДЕНАТА ОБЩЕСТВЕНА КОНСУЛТАЦИЯ ПО ПРОЕКТА РЕШЕНИЕ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ ЗА ОДОБРЯВАНЕ НА ПРОЕКТ НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА СОБСТВЕНОСТТА И ПОЛЗВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ** |

| **№** | **Организация/ потребител**  **(вкл. начина на получаване на предложението)** | **Бележки и предложения** | **Приети/**  **неприети** | **Мотиви** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Национално сдружение на общините в Република България  (писмо № 62-135 от 09.03.2022 г.) | Във връзка с цитирания ЗИД на ЗСПЗЗ Ви информирам, че НСОРБ подкрепя прокламирания курс към окончателно завършване на поземлената реституция в реални граници.  Същевременно, считаме че предлаганата правна уредба с нов двугодишен административен срок за влизане във владение на база съдебно решение или решение на съответната поземлена комисия няма да сложи окончателен край на реституцията.  От 2007 г., от когато се налагат последователни удължавания на срока за въвеждане във владение в реални граници, позицията на Министерството и законодателя е, че с административни срокове не може да се отмени конституционното право на собственост. Нещо повече, в тази посока сочи нееднозначно и практиката на Съда по човешките права в Страсбург по повод заведените дела срещу страната ни в това отношение.  Впоследствие от тази практика и печален опит мораториумите и ограничителните условия по разпореждане с остатъчния поземлен фонд непрестанно се ревизират, като последното съществено изменение с нов 5 – годишен срок е това от ДВ № 103 от 2020 г., в сила от 04.12.2020 г.  Според него считано от 23 декември 2020 г., остатъчният фонд по ЗСПЗЗ се предоставя от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи при съответните законови изключения. |  |  |
|  |  | В тази връзка смятаме за наложително ал. 3, § 3 от представения законопроект относно служебното разполагане от общинската служба по земеделие върху земи, предоставени от общинския поземлен фонд по реда на § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ, да отпадне или да се прецизира с оглед досега действащата удачна нормативна уредба. | Не се приема | Предложението за служебно предоставяне на имот на бившите собственици и техни наследници, на които с решение на органа по реституция или със съдебно решение е признато правото за възстановяване на собствеността е съобразено с Анализ на нормативната уредба в областта на поземлените отношения, изготвен през 2017 г. в изпълнение Решение на народното събрание от 19 септември 2017 г. (ДВ, бр. 77 от 2017г.) и изводите в него за съществуващите обективни пречки за опознаване на границите от наследниците на бившите собственици, след като са изминали 76 години от началото на кооперирането на земеделските земи в България (Законът за трудовата поземлена собственост е обнародван в ДВ, бр. 81 от 1946 г.) и близо три десетилетия от признаването на правата на бившите собственици за тяхното възстановяване.  Относно изложеното съждение, че *„От 2007 г., от когато се налагат последователни удължавания на срока за въвеждане във владение в реални граници, позицията на Министерството и законодателя е, че с административни срокове не може да се отмени конституционното право на собственост.“,* следва да се има предвид, че такива процедури не са регламентири нито в ЗСПЗЗ, нито и ППЗСПЗЗ. Освен това, предложените текстове в § 3 са насочени към довършване на реституционните административни производства, които са спрели след като са издадени решения за признаване правото на собственост, тъй като собствениците не са установили (показали на място) границите на имотите. С предложените разпоредби се гарантира конституционното право на собственост, като съответно се предотвратява възможността за образуване на нови дела пред ЕСПЧ. |
|  |  |  |  | Известен факт е, че земите по чл. 19 са определени от ЗСПЗЗ за реституционни цели, както и че исторически никога не са били собственост на общините. Това са земи формално предадени в собственост на общините със ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 13 от 2007 г.), които са на частни лица. В разпоредбата на чл. 45в, ал. 10 от ППЗСПЗЗ изрично е регламентирано, че към общинския поземлен фонд по реда на чл. 19 ЗСПЗЗ безвъзмездно са предадени в собственост земеделски земи, определени с протокол на комисията по чл. 19, ал. 2 ЗСПЗЗ, които не са били заявени за възстановяване от собствениците им и които са с признато право на възстановяване с решение по чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ или със съдебно решение, но чиито граници не са били установени на терена. |
|  |  | С увереност в ползотворното ни сътрудничество по управление на поземлените отношения, оставам. |  |  |
|  | Нина – m.stoicova  (Портал за обществени консултации – 09 март 2022 г.) | Изменението в частта за договорите е добре да бъде регламентирано в закона, въпреки, че до сега някои от ОСЗ са се съобразявали с общия закон – ЗЗД. | Не се приема | Текстът отпада от проекта. |
| Срокът за служебно разполагане /възстановяване/ на имотите върху земи от общинския поземлен фонд по предоставени по § 27, ал.2, е много кратък. Вероятно от април – май 2024 г. до 31.12.2025 г. А обезщетения???  Отново няма да бъде изпълнена целта на ЗСПЗЗ, ще има хиляди декари невъзстановени на наследници. | Приема се по принцип | Срокът за приключване на поземлената реституция е съобразен със срока на забраната за разпореждане със земите от остатъчния поземлен фонд, въведен с § 12, ал. 1 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители (ДВ, бр. 103 от 2020 г.), т.е. до 23.12.2025 г. При необходимост и двата срока могат да бъдат продължи. |
|  |  | Защо не се предложи отмяна на служебното разпределение на обработваем земи в масиви за ползване, така както е при пасища, мери и ливади.  Единствено доброволното споразумение между собственици и ползватели може да доведе до съвестно и отговорно участие в процедура по чл. 37в и ползване на земеделските земи. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  | Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (писмо № 15-160 от 11.03.2022 г.) | Българската асоциация на собствениците на земеделски земи категорично се противопоставя на предложения ЗИД на ЗСПЗЗ в основната му част, обективирана в параграфи 1 и 2 от съшия, и предвиждаща отмяна на режима по чл. 37б, ал. 6 от закона.  Считаме, че така предложената част от законопроекта: |  |  |
|  |  | – ще възобнови масовите злоупотреби с фалшиви договори за отдаване под наем и аренда на земеделска земя, като по този начин ще подкопае установен правов ред и конституционно скрепени принципи за защита и неприкосновеност на частна собственост; | Не се приема | Текстът отпада от проекта. |
|  |  | – застрашава правата на собствениците и дребните ползватели на земеделска земя; |  |  |
|  |  | – предпоставя риск от корупционни практики, като премахва обективни и работещи съгласно действащия правен ред критерии (наличие на вписване и поредност при вписване на договори за наем/аренда), като на тяхно място не предвижда друг валиден механизъм за решаване на конфликт между предявени правни основания, което означава, че в арбитър ще се превърне субективната преценка на конкретни длъжностни лица в системата на Министерството на земеделието; |  |  |
|  |  | – ще създаде допълнителен хаос в поземлените отношения и ще затрудни възможността за комасирано ползване на земеделските земи; |  |  |
|  |  | – предполага развитието на нестабилни и краткосрочни поземлени отношения, свързани с преотстъпването на правото на ползване на земеделска земя, вместо да насърчава трайни, устойчиви и предвидими такива; |  |  |
|  |  | – демонстрира желание на държавни органи, каквито са специализираните структури в системата на Министерството на земеделието да абдикират от ролята им да осъществяват контрол за законосъобразност; |  |  |
|  |  | – очевидно прокарват лобистки интереси, допълнителен атестат за което е, че се вмъкват в текста на законопроект, за който се определя съкратен 14 дневен срок за обществено обсъждане със съвсем различни и неубедителни мотиви, в нарушение на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове; |  |  |
|  |  | – в средносрочен аспект ще доведат до последици, които са несъвместими с принципите на правовата държава (доколкото способстват за злоупотреби спрямо  право на собственост и фиктивни облигационни отношения с цел получаване на европейски субсидии) и биха били основание за преустановяване на достъп до европейски средства за Република България в светлината на въведения на ниво Европейски съюз (ЕС) механизъм за обвързване на финансова подкрепа на Съюза със спазване на принципите за върховенство на закона и правова държава от държавите – членки. |  |  |
|  |  | В допълнение към гореизложените пороци на така предложените законодателни промени излагаме на вашето внимание следните аргументи: |  |  |
|  |  | 1. Обръщаме внимание, че разпоредбите на чл. З6б, ал. б и ал. 7 от ЗСПЗЗ, както и разпоредбите на чл. 4а и 4б от същия закон бяха въведени през 2018 г. (ДВ бр. 42 от 2018 г.) като механизъм за противодействие на възникнала масова практика по регистрация на фалшиви договори за ползване на земеделски земи през 2017 г. с цел получаване на неследващите се европейски субсидии.  Именно поради зависимостта на правото на подпомагане от наличието на правно основание за ползването на земята и стремежът за ползване на повече площи, през 2017 г. получи разпространение схема за контрол на ползването чрез отдаването под наем на чужди имоти, без знанието и съгласието на собствениците им, а често и в ущърб на добросъвестни малки ползватели, което предизвика масови протести на земеделски стопани в много области на страната. В обхвата на измамната схема основно, но не само, попаднаха земи със статут по чл. 37в, ал. З, т. 2 от ЗСПЗЗ, така наречените „бели петна“, за които собствениците им не са подали декларации за начина на трайно ползване и формата на стопанисване в срок до 31 юли и не са сключили договори за отдаването им за ползване.  Като противодействие законодателят предприе коментираните изменения и допълнения, с които се повишават правните гаранции против описаните практики за неправомерен достъп до „заграбване“ на земеделски земи чрез формално допустими правни средства.  Сега, с предложената проекторазпоредба на пар. 1 от ЗИД на ЗСПЗЗ на практика се цели ампутация и фактическо обезсилване на така въведената през 2018 г. система от правни и институционални гаранции, като се отменя фазата на институционален контрол по законосъобразност, осъществяван от специализираните областни и общински структури към Министерството на земеделието. Интересни са мотивите към ЗИД на ЗСПЗЗ, с които се обуславя тази промяна. Чрез тях фактически се зачеркват цели клонове и подотрасли на правото и се поставя под въпрос необходимостта от съществуването на охранителните производства (като вписването на актове, свързани с упражняването на правото на собственост в широкия смисъл на това понятие) под претекст, че това затруднява дейността на администрацията. По същия начин утре Министерството на правосъдието би могло да предложи премахване на институционалния контрол, осъществяван от него по отношение на дейността на Агенцията по вписванията или на нотариусите например. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове.  Разпоредбата на ал. 6 на чл. 37б от ЗСПЗЗ доказа, в почти тригодишното си действие, че не спомага за разрешаването на конкуренцията на права между страните по сключените договори относно правото на ползване на един и същ имот, а въведе практика споровете за ползване на земеделски земи да се отнасят за разрешаване от ОСЗ, ОДЗ и министъра на земеделието, каквотото задължение е извън техните компетенции.  Освен това, разпоредбата създава условия за развитие корупционни практики в ОСЗ, в които се наложи сложни казуси с дублирани правни основания, да се разрешават от служители, без необходимата правна грамотност. Единствено в компетенциите на сезирания съд е разрешаването на спорове за ползване на имоти, както и на спорове за собственост. |
|  |  | 2. В мотивите към ЗИД на ЗСПЗЗ, в частта обуславяща отмяната на чл. З6б, ал. 6, основната аргументация е свързана с обезпечаването на процеса по предоставяне на европейски субсидии във връзка с имотите, включени в споразумения за ползване по чл. 37в от закона. Обръщаме внимание, че ЗСПЗЗ урежда обществените отношения във връзка със собствеността и ползването на земеделските земи (виж чл. 1 от него), а не начините и механизмите за получаване на европейско финансиране в светлината на Общата селскостопанска политика на ЕС. За тази част има други специални закони и приложима подзаконова нормативна уредба. | Не се приема | В мотивите към законопроекта ясно са проследени последиците от прилагане на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | 3. Обръщаме също така внимание на обстоятелството, че в нарушение на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове, в мотивите към ЗИД на ЗСПЗЗ не са посочени никакви аргументи за наличие на „изключителни случаи“, обуславящи налагането на минималния (14 дневен) срок за обществени консултации, вместо задължителните по закон 30 дни. Елементи на такива аргументи (но съществено неубедителни) са налични на неправилното от нормотворческа гледна точка систематично място, в „частична предварителна оценка на въздействието“. Там е посочено, че съкратеният срок за обществено обсъждане (от 14 дни) се налага, „тъй като на 1428 - та среща на Комитета на министрите, предвидена за 8 – 10 март 2022 г., е необходимо българското правителство да представи актуализиран план за действие относно предприетите индивидуални и общи мерки по изпълнение на решенията на ЕСПЧ“. В тази връзка е видно, че дори и съкратеният срок от 14 дни изтича на 18.03.2022 г., т.е. 8 дни след въпросното заседание. От тук става ясно, че въпросният аргумент за съкратени срокове за обществено обсъждане би могла да бъде до известна степен валидна за другата част от ЗИД на ЗСПЗЗ, касаеща процеса по възстановяване на собствеността върху земеделските земи, какъвто вероятно е бил обхватът на първоначалния замисъл за промяна на ЗСПЗЗ. От тук става категорично ясно също така, че текстовете на пар. 1 и нар. 2 от въпросния ЗИД на ЗСПЗЗ нямат място в него и че тяхното вмъкване преследва цели, които са чужди на идеята за защита на обществения интерес. Това е видно и от самия текст на мотивите към ЗИД на ЗСПЗЗ в тази им част, където се използват аргументи, касаещи вътрешно административни процедури за областните дирекции и общински служби по земеделие и които не допринасят за това да убедят широката общественост за необходимостта от предлаганите промени. Такъв пример е упоменаването на някаква информационна система „FERMA WIN“, за която след задълбочен преглед на цялата национална законова и подзаконова нормативна уредба (вкл. и на общи административни актове, публично достъпни инструкции и указания, издавани от орган на власт) не можахме да открием никаква информация. | Не се приема | Няма легална дефиниция за „изключителни случаи“, поради което вносителят сам определя обективините обстоятелства, обосноваващи съкратения срок. |
|  |  | Разглежданият в настоящото ЗИД на ЗСПЗЗ е повод да препотвърдим пред Вас необходимостта от цялостно преразглеждане на действащите правила за управление на поземлените отношения, преосмисляне на механизма на споразуменията за ползване на земеделски земи по чл. З7в от ЗСПЗЗ и отмяната на режима на т. нар. „бели петна“. Справка в Държавен вестник, ще ви покаже, че така действащия понастоящем режим, въведен през 2002 г. и утвърден през 2009 г. поради икономически интереси, свързани преди всичко с получаване на европейско субсидиране е повод за ежегодни законодателни промени (близо 100 на брой за последните 20 години), които съществено деградират поземлените отношения. Те са доведени до положение, при което в нарушение на основни правни институти и Конституцията на Република България и с цел усвояване иа субсидии, правото на собственост и наличието на валиден договор между собственик и ползвател са се превърнали в някаква „досадна подробност“ от второстепенно значение. Демонстрираното с настоящия ЗИД на ЗСПЗЗ „нежелание“ на ръководената от Вас администрация да се съобразява с наличието на вписване или поредност на вписвания при такива договори по повод на одобряване на споразумения за ползване като правно основание за кандидатстване за евросубсидии е поредното потвърждение на това наше твърдение. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  | Любомир Ередански [–lubomir.eredanski@gmail.com](mailto:–lubomir.eredanski@gmail.com)  (по електронен път на 13.03.2022 г.) | Ще ви разкажа един случай, където съм в горе долу задънена улица. И има какво да се вземе от този случай и да се обсъди по широко точката, която се смята да се променя.  Става въпрос за Закона за Арендата, който е най страшен и трябва първи да се промени или отмени и ЗСПЗЗ. Това е проблем на половин България и както мисля стоят сериозни интереси, да се отнемат имотите от реалните им собственици.  Предполагам знаете че спрямо закона за Арендата от 2007 до 2017 година, е имало възможност, имот да бъде отдаден дори и от един съсобственик, без да се проверява каква част от имота разполага. Моят случай е точно такъв и вече 3 – 4 години ходя по мъките и няма оправия. МЗХ казва че няма отношение, Общинските служби и те съдействат в полза на Арендатора, Областна Дирекция също. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | Става въпрос за сключен аренден договор със съсобственик притежаващ 1/108 ид част за 10 години. След това Арендатора вижда че съсобствениците са много и възникват единствено вътрешни конфликти между роднините, и сключва нов 10 годишен договор, след като е придобил идеална част чрез дарение. И така, имота е обременен с тежести за 20 години, от недобросъвестни хора с цел да се ползват само те от облагите на имота. Договора е сключен на занижена цена и трябва да водиш дело ако не занижената цена, то поне средната за района. Средните арендни плащания са 60% от реалните, защото се сключват фиктивни договори с цел средното плащане да е занижено. И по този начин останалите собственици губят в най-добрият случай 40% от възможната доходност от имота си. Т.е. договор за 10 лв / дк , средна цена за района, 60 лв/дк, а реална 100 лв/дк… Варианта е да се заведе дело за полагащата се сума по договорите, и съда само ще признае 60-те лева, които са средните за района, а има вероятност да се признаят и само 10-те лв., които са по договор, и извода на съда бъде че съсобственика е сключил неизгоден договор, за общия имот и до тук, по този начин – недобросъвестният Арендатора и лошият съсобственик са на плюс – 40% в най-лошият за тях случай, които няма как остатъка да им бъде потърсени от останалите собственици. И те се хвалят – не може да ме осъдиш за толкова колкото взимам, и ще ме хванеш за... По-добре ми продай имота и ще вземеш нещо. На пръв поглед може би изглеждат малки сумите, но става въпрос за ощетяване от 7 000 на година при изчисляване на разликата. Това е един от хилядите случай, които са се получили от тази промяна на закона, и се възползват бандити и малоумници. |  |  |
|  |  | Сега по моят случай, аз като млад човек и амбициран, се захванах, организирах хората, сключихме договор по новият закон за Арендата, който изисква 50%. Но той е втори по вписване и няма как да стъпя на него и да изгоня първоначалния арендатор, защото той има първи по вписване договори за 20 години. Договорите им са сключени по старият закон и са валидни до изтичането им – 2035.  Макар и странно, има решение и ми се струва че като чета новият закон и точката за изменеиние умишлено се изпуска възможността на хора като мен да потърсят спасение чрез ЗСПЗЗ. Общинските служби регистрират договори, до сега с колкото и да се консултирах, казаха че те са само регистратори и регистрират договорите, нищо повече. Няма проблем има два договора нека ги регистрират, не искам да „дерегистрират другият“, но въпросният арендатор „вкарва“ имотите в процедура по споразумения и там Областна Дирекция Земеделие, ми отнема правото да ползвам имота, защото дава преванс на първият по вписване договор, който е за 20 години. Моят договор не го взема предвид и само чрез един подпис на Директора на ОДЗ ми се отнемат правата на ползване.  Сега следва логиката на правото първо по вписване – съгласен съм да се прилага, но то е право между черпещите право от договорите страни, и тези които черпят права от първото по вписване – страните по договорите. Да кажем аз започвам „грубо“ да влизам в имота, 20 – годишният договор, има право чрез съда да потърси защита че неговият договор е първи по вписване. Проблемът е че точка от ЗСПЗЗ позволява да ми се отнемат правата на ползване от Директора на ОДЗ, чрез тази заповед за комасиране или по точно споразуменията за ползване. И сега не виждам това да се оправя, четох няколко пъти проекта но не оставам с такива впечатления. А да не говорим че вече 3 години чакам новият закон за Земеделските земи, който вече 3 – 4 години е само на проект и е на хартия.  Все още имам вярва че ще започне някаква промяна и държавата ще тръгне в нормална и правилна посока, но както виждам, как тихомълком се промъква това обществено обсъждане, си мисля че няма да се случи нищо такова. |  |  |
|  |  | Тоест накратко идеята ми е да се обсъди по широко ЗСПЗЗ, а не само една точка от него, защото до следващата промяна ще трябва да се мине поне година или две, а хора в задънена улица, ще започнат да се отказват в полза на недобросъвестния, и лошият в тяхната история и техният проблем. И тяхната надежда за промяна и решаване на проблем ще гасне със всеки месец който отминава без решение. |  |  |
|  |  | Надявам се мейлът ми да бъде входиран и някъде приложен и в действителност прочетен от поне няколко лица които да разберат за проблема и проблемните точки в законите. |  |  |
|  | Людмила Христова [–lt\_hristova@abv.bg](mailto:–lt_hristova@abv.bg)  (по електронен път на 14.03.2022 г.) | Предложение за промяна на ЗСПЗЗ. |  |  |
| 1. Промени да бъдат направени в чл. 37б, ал. 1 и ал. 2 – като бъдат разделени сроковете в тази алинея на две – срок за подаване на копие на договори и срок за подаване на Заявления по чл. 69 и чл. 70. С тази промяна ще се улесни работата на Общинските служби по земеделие – както във физическото вкарване на договорите, така и от страна на техния контрол, защото е масова практика в посредния възможен ден – 31 юли да се представят по няколко класьора с договори, които съгласно закона трябва да бъдат обработени заедно с декларациите в срок до 10 август /ал. 4/. В много случаи това е непосилен труд за служителите. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | 2. Да бъде дадена яснота относно това – могат ли да се регистрират договори за наем и аренда, извън сроковете указани в чл. 37в – в смисъл, че правни основания се регистрират почти до края на кампанията по приемане на заявления за подпомагане!?  / тук влизат ли договорите които се регистрират когато става регистрацията на анкетната карта на ЗП/  Масова практика е когато започне кампанията по Заявяване на площи за подпомагане да се носят договори които не са представени в сроковете на ЗСПЗЗ. Тук е групата на зеленчукарите, овощните градини, оранжерийните площи и имотите в регулация. Те винаги си представят правните основания във февруари или март – когато се заверява анкетна карта. Но тук минават и други договори, които не са в тази група. Предлагам за всички ЗП да важът сроковете до 31 юли на съответната година – дали правното основание ще участва в споразумение или не, дали е в регулация или не това ще се установява с декларацията по чл. 69 или чл. 70. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | 3. Относно премахването на ал. 6 от чл. 37в – улеснението ще е само относно отменяне на заповедите за сключените споразумения когато има влязло в сила съдебно решение – улеснение само за администрацията. С влизането в сила на новия чл. 37р, масово ОСЗ ще уведомяват страните /тук ще вметна, че ВИНАГИ когато са се заявявани правни основания за едни и същи имоти, страните са уведомявани по един или друг начин/– и ако до сега са се въвеждали някакви правила за вписване, то с новата промяна следва ползателите сами да си решават проблемите. Последствията – тези имоти няма да се включат в споразумения и на практика ще се работят от ползвателя на масива в който попадат. Никой реално няма да държи сметка за тяхнота действителна обработка. Там където има много дублажи – споразуменията ще изглеждат като шахматна дъска. На следващия етап – пак ще се заявяват двойно и тройно за субсидиране и пак в Разплащателна агенция ще е колизията на кого да се изплати субсидията. Моето мнение е че проблема ще започне да се решава с промени в нормите на чл. 4а и 4б в чл. 37в, ал. 7 и и Закон за Арендата. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд, но нямаше хаос. |
|  |  | Не трябва да се допуска даден ползвател да е сключил договор за целия имот с единия наследник, и друг ползвател да е сключил договор за целия имот с друг наследник и в резултат на това – да страдат както собствениците на земята, така и техните ползватели без да е нарушен нито един закон!!! Реакцията на администрацията – уведомени сте – оправете се в съда!!! Отива се в съда и юристите отварят закона за да видят как е регламентиран този проблем в ЗСПЗЗ и /чл. 37б, ал. 6 вече го няма!?/ Кой е прав!?  Друга Класическа схема: един съсобственик с иделни части – с 25 % е завзел всички имоти на даден наследодател. /вписва един многогодишен договор със себе си на смешно ниска цена/. Този съсобственик ги преотдава на трето лице – на супер висока цена. В същото време някой реален наследник на същите тези имоти дето винаги е отдавал земята си на коректен ползвател вече няма това право!? Той ще се задоволява с ниската рента от вписания договор?! Къде е закона и наредбата за регистрация в този случай? Парите остават при хората които нито са собственици на земя, нито реалните и ползвтели. | Не се приема | Редът, по който съсобствениците (сънаследниците) на недвижими имоти, включително на възстановени земеделските земи, следва да уреждат взаимоотношенията си, свързани с тяхното за владение, управление и разпореждане е регламентиран отдавна в Глава ІІІ „Съсобственост” от Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 92 от 1951 г.). Въпросът защо ползвателите на земеделски имоти не спазват законоустановеният ред и измислят все нови начини за заобикаляне на закона (например договори за дарение или за замяна на идеални части, вместо тяхната продажба) и искат споровете за собственост и ползване на имотите да се разрешават от администрацията, вместо от компетентния съд, е реторичен. |
|  |  | В заключение – тези промени няма да решат проблемите нито на земеделците, нито на собствениците на земеделската земя. И ако реално се направи оценка за въздействието на промяната вредите ще са много по-вече от ползите, но това ще се усети в края на годината.  Трябва да се мисли в посока как да не се допуска това безразборно сключване на даговори с идеални части- отдаване, преотдаване, анексиране на договори с пълномощни, без да се държи сметка каква е волята на всички наследници. |  |  |
|  | Асоциацията на зърнопроизводителите от Крайдунавска Добруджа [–office@firstmay.bg](mailto:–office@firstmay.bg) (по електронен път 15.03.2022 г.) | Категорично против проект на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. |  |  |
| Против отпадането па чл. 37б „ал. 6 (Нова - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) Който гласи „Когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:  1. договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;  2. вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор.“ |  |  |
|  |  | И против създаването на нов  „Чл. 37р. (1) Общинската служба по земеделие води регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите на подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители.  (2) При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | В МОТИВИТЕ към проекта на Закона, Министерството на земеделието посочва единствено, че „разрешаване на възникналите спорове за ползване па земеделските имоти, разпоредбата създава проблеми на общинските служби по земеделие, като ги поставя в роля да определят на кого принадлежи правото на ползване при представяне за регистриране на вписан и невписан договор, както и при наличието на дублирани многогодишни договори (нотариално заверени и вписани в службата по вписванията), често сключени от различни съсобственици на имотите...“ 'Това е твърде неаргументирано твърдение. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите към законопроекта ясно са проследени последиците от прилагане на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Считаме, че предвидените законодаделни промени са твърде необосновани и нецелесъобразни и не само, че не решават съществуващите проблеми, а ги задълбочават. При отмяната на горепосочения член земеделските производители не биха могли да планират производството си, поради липсата на алтернатива, която да урежда често срещаните в практиката представени в общинската служба по земеделие повече от един договор за един и същ имот. Не би имало смисъл да се сключват арендни договори, които са в основата на даването на правна сигурност и дългосрочност, съгласно Закона за арендата. | Не се приема | Разпоредбата на ал. 6 на чл. 37б от ЗСПЗЗ доказа в почти тригодишното си действие, че не спомага за разрешаването на конкуренцията на права между страните по сключените договори относно правото на ползване на един и същ имот, а въведе практика споровете за ползване на земеделски земи да се отнасят за разрешаване от ОСЗ, ОДЗ и министъра на земеделието, което задължение е извън техните компетенции. Разпоредбата създава условия за развитие корупционни практики в ОСЗ, в които се наложи сложни казуси с дублирани правни основания, да се разрешават от служители, без необходимата правна грамотност. Единствено в компетенциите на сезирания съд е разрешаването на спорове за ползване на имоти, както и на спорове за собственост. |
|  |  | Промяна ще създаде още по-големи проблеми и хаос при определяне на правото на ползване, както между ползвателите, така и между собствениците на земеделските земи. Допускането на оставяне на имоти в реални граници, поради дублажи ще обезсмисли действието на чл. 37в, а именно комасираното ползване на земеделски земи. Този член е категорично работещ и не бива да се създават условия за компрометиране на комасирането ползване на земеделски земи.  Досега действащата разпоредба ясно посочва правото на ползване на имотите и не е необходимо да бъде променена. | Не се приема | До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд , но нямаше хаос. |
|  | Развъдна асоциация на българските породи говеда – родопско късорого, българско родопско, искърско (писмо № 15-160 от 16.03.2022 г.) | Във връзка с предложения за промени на ЗСПЗЗ заявяваме, че сме категорично против от текста по чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ да отпадне следното:  „...При разпределението предимство имат кандидати, които до датата на разпределението са ползвали съответните имоти по договори с изтекъл срок...“ | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
| Фермерите, използващи тези имоти, години наред (често дори над 10 години) са разходвали средства и труд за почистване им, облагородяването им и поддържането им в добро земеделско и екологично състояние. Не е справедливо един фермер да почисти имота, да го облагороди, а след това друг да го вземе наготово. На тези имоти са създадени и се развиват земеделски стопанства, и евентуално отнемане на гореспоменатите имоти много съществено би застрашило устойчивото развитие на стопанствата, и дори съществуването им. Това категорично противоречи на принципите за устойчиво развитие на земеделските стопанства и регионите. |  |  |
|  |  | В тази връзка задължително е да отбележим, че на 16.12.2021 г. Общото събрание на ООН прие с консенсус резолюция, която обявява 2022 г. за Международна година на устойчивото планинско развитие, с което за пореден път се подчертава дебело важността на устойчивото развитие на регионите. |  |  |
|  |  | По отношение на процедурата по чл. 37ж от ЗСПЗЗ (т. нар. „бели петна“) Ви уведомяваме, че по принцип животновъдните обекти не се намират в центъра на населеното място, а по периферията, твърде често на границата между две землища. Има много примери, когато животновъдният обект е в едно землище, но по-голямата част от пасищата за животните са в съседно землище. В тези случаи фермерите имат по-голяма нужда да участват в разпределение на „бели петна“ по чл. 37ж в съседно землище, но сега действащата законово – нормативна уредба не го позволява. |  |  |
|  |  | Поради липса на достатъчно постоянно затревени площи в редица землища, а и с цел осигуряване на по-добри условия за отглеждане на животните през различните сезони на годината, много животновъди са наели постоянно затревени площи в други землища, където са регистрирали в БАБХ пасищни животновъдни обекти. Така животните през зимата са в животновъдни обекти на по-малка надморска височина, където зимата е по-мека, а през горещото лято са в пасищните животновъдни обекти, които обикновено са на по-голяма надморска височина, където е прохладно, а паразитите по животните са по-малко. |  |  |
|  |  | Този начин на отглеждане на пасищните животни дедите ни са практикували от векове по нашите земи (всички знаем за придвижването на стадата към Беломорието през зимата и обратно към планините през лятото) и считаме, че не бива да бъде прекъсван, защото в изпитанията на времето е доказал своята адекватност и защото е важно да съхраняваме и надграждаме нашите народностни традиции. |  |  |
|  |  | Предвид гореизложеното, предлагаме промени в ЗСПЗЗ, които да позволяват на фермерите да участват в процедурата по чл. 37ж от ЗСПЗЗ, както в съседно землище, така и с пасищни животновъдни обекти, регистрирани в БАБХ. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | Като недостатък в ЗСПЗЗ определяме и липсата на възможност за служебно разпределение на масивите по чл. 37ж, когато между ползвателите не се постигне споразумение, каквато възможност е предвидена при разпределение на масивите по чл. 37в, в ал. 3. Предлагаме подобна процедура да се предвиди и в чл. 37ж. Също така предлагаме в чл. 37ж да намери място и следният текст от чл. 37в, ал. 2:  „...Споразумението влиза в сила, при условие че обхваща не по-малко от две трети от общата площ на масивите за ползване в съответното землище...“ | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  | Съюз на зърнопроизводителите от Бургаска област – [naz\_bs@abv.bg](mailto:naz_bs@abv.bg)  (по електронен път 16.03.2022 г.) | Членовете на „Съюз на зърнопроизводителите от Бургаска област“ са против промяната към проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.  ОТПАДАНЕТО на чл. 37б, ал. 6 (Нова - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) Когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:  1. договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;  2. вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите към законопроекта ясно са проследени последиците от прилагане на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | В МОТИВИТЕ си към проекта на Закона, компетентният орган Министерството на земеделието насочва единствено към това, че “разрешаване на възникналите спорове за ползване на земеделските имоти, разпоредбата създава проблеми на общинските служби по земеделие, като ги поставя в роля да определят на кого принадлежи правото на ползване при представяне за регистриране на вписан и невписан договор, както и при наличието на дублирани многогодишни договори (нотариално заверени и вписани в службата по вписванията), често сключени от различни съсобственици на имотите...“ |  |  |
|  |  | Министерството внасяйки тази промяна ще създаде още по-големи проблеми и хаос при определяне на правото на ползване, както между ползвателите, така и между собствениците на земеделските земи. Създава се проблем на общинските служби при решаването на спора, защото те са само регистрират съответния договор. Към настоящият момент при действието на процедурата на чл. 37в и следвайки Указанията на Министерството, общинските служби при дублиране на имоти и при невъзможност да бъде установено кой от представените два или повече договори за ползване на един и същ имот е действителен за съответната стопанска година, както и кое от представените от съсобствениците правни основания за ползване е с приоритет, изключваха имота от процедурата по чл. 37в и го оставяха в реални граници. | Приема се по принцип | До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд, но нямаше хаос. |
|  |  | Досега действащата разпоредба ясно посочва правото на ползване на имотите. | Не се приема | Разпоредбата на ал. 6 на чл. 37б от ЗСПЗЗ доказа в почти тригодишното си действие, че не спомага за разрешаването на конкуренцията на права между страните по сключените договори относно правото на ползване на един и същ имот, а въведе практика споровете за ползване на земеделски земи да се отнасят за разрешаване от ОСЗ, ОДЗ и министъра на земеделието, което задължение е извън техните компетенции. Разпоредбата създава условия за развитие корупционни практики в ОСЗ, в които се наложи сложни казуси с дублирани правни основания, да се разрешават от служители, без необходимата правна грамотност. Единствено в компетенциите на сезирания съд е разрешаването на спорове за ползване на имоти, както и на спорове за собственост. |
|  | Асоциацията на българските зърнопроизводители 2006 – [abz2000@abv.bg](mailto:abz2000@abv.bg)  (по електронен път 16.03.2022 г.) | Членовете на „Асоциацията на българските зърнопроизводители 2006“ са против промяната към проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. |  |  |
| ОТПАДАНЕТО на чл. 37б, ал.6 (Нова ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) Когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:  1. договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;  2. вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор. |  |  |
|  |  | И СЪЗДАВАНЕТО НА НОВ:  § 2. Създава се нов чл. 37р:  „Чл. 37р. (1) Общинската служба по земеделие води регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите на подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители.  (2) При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | Основанията ни за това са следните:  В МОТИВИТЕ си към проекта на Закона, компетентният орган Министерството на земеделието насочва единствено към това, че “разрешаване на възникналите спорове за ползване на земеделските имоти, разпоредбата създава проблеми на общинските служби по земеделие, като ги поставя в роля да определят на кого принадлежи правото на ползване при представяне за регистриране на вписан и невписан договор, както и при наличието на дублирани многогодишни договори (нотариално заверени и вписани в службата по вписванията), често сключени от различни съсобственици на имотите…“  Т.е. създава се проблем на общинските служби при решаването на спора, защото те са само „регистратори“.  При нас земеделските производители е от съществено значение да планираме нашето производство и поради тази причина отделяме огромен паричен ресурс, за да сключваме арендни договори, които ни дават правна сигурност, съгласно Закона за арендата.  Министерството внасяйки тази промяна ще създаде още по-големи проблеми и хаос при определяне на правото на полване, както между ползвателите, така и между собствениците на земеделските земи.  Законът за арендата, носи след себе си ТЕЖЕСТ, която се вписва в Службата по вписване и в партидата на имота в ОСЗ. Не е логично да бъде приравнен едногодишния договор за наем с договора за аренда, който е с минимален срок 5г. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Няма как ОСЗ-та, като представители на държавната власт и включени в процедурата по чл. 37в от ЗСПЗЗ, да не вземат участие при вземането на решенията относно правото на ползване на съответен имот. Към настоящият момент при действието на процедурата на чл. 37в и следвайки Указанията на Министерството, общинските служби при дублиране на имоти и при невъзможност да бъде установено кой от представените два или повече договори за ползване на един и същ имот е действителен за съответната стопанска година, както и кое от представените от съсобствениците правни основания за ползване е с приоритет, изключваха имота от процедурата по чл. 37в и го оставяха в РЕАЛНИ ГРАНИЦИ. | Приема се по принцип | До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд. |
|  |  | Досега действащата разпоредба ясно посочва правото на ползване на имотите и не е необходимо да бъде променена. | Не се приема | Разпоредбата на ал. 6 на чл. 37б от ЗСПЗЗ доказа в почти тригодишното си действие, че не спомага за разрешаването на конкуренцията на права между страните по сключените договори относно правото на ползване на един и същ имот, а въведе практика споровете за ползване на земеделски земи да се отнасят за разрешаване от ОСЗ, ОДЗ и министъра на земеделието, което задължение е извън техните компетенции. Разпоредбата създава условия за развитие корупционни практики в ОСЗ, в които се наложи сложни казуси с дублирани правни основания, да се разрешават от служители, без необходимата правна грамотност. Единствено в компетенциите на сезирания съд е разрешаването на спорове за ползване на имоти, както и на спорове за собственост. |
|  | Сдружение на зърно производителите гр. Ловеч – [lovech@grain.bg](mailto:lovech@grain.bg)  (по електронен път на 16.03.2022 г.) | След като се започна е проекта и мотивите към него „Сдружение на зърнопроизводителите – Ловеч“ се обявява категорично против предложените промени в чл. 37 от ЗСПЗЗ. Те не само няма да разрешат съществуващите проблеми (както е посочено в мотивите), а ще ги задълбочат и предизвикат хаос, непредвидимост и блокиране на поземлените отношения. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Пример: Ако за един имот има два договора – аренда вписана за минимум 5 години и един невписан наем за 1 година, при отпадането на чл. 37б, ал. 6, как ще се уреди ползването на имотите? С промените се допуска имотът предмет на спора не само да остане в реална граница извън споразумение, а и да не се обработва през стопанската година. |  |  |
|  |  | Посочената в мотивите съдебна практика за обявяване на първият по време или вписаният договор за нищожен е по-скоро изключение от общоприетото още от римского право „първият по ред е първи по право“. Недопустимо е заради единични случаи да се възпрепядства устойчивостта в поземлените отношения. Дава се възможност за злоупотреби, нелоялна конкуренция и корупционни практики. |  |  |
|  |  | ЗСПЗЗ има нужда от промени, но не на отделни букви към определен член (азбуката може и да свърши). Законът се нуждае от задълбочен анализ, изцяло нов текст продължително обсъждане от широк кръг юристи, браншови организации и специалисти. |  |  |
|  |  | Апелираме да не се допускат промени в чл. 37 от ЗСПЗЗ. |  |  |
|  | Сдружение на зърно производителите от Лудогорието – [lz4jj@b-trust.org](mailto:lz4jj@b-trust.org)  (по електронен път на 16.03.2022 г.) | Сдружението на зърнопроизводителите от Лудогорието изразява категоричното си несъгласие на предложената отмяна на чл. 37б, ал. 6 и създаването на нов член 37р със следните мотиви: | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
| 1. С предложените промени ще се създаде хаос в поземлените отношения и ще се затрудни процедурата по създаване на масиви за ползване. |  |  |
|  |  | 2. Ще се създаде несигурност и непредвидимост в земеползването. |  |  |
|  |  | 3. Ще обезсмисли сключването на арендни и многогодишни наемни договори, които създават устойчиви и трайни поземлени отношения. |  |  |
|  |  | 4. Несигурността в земеползването ще доведе до невъзможност за изпълнение на дългосрочни ангажименти по изпълнение на проекти по ПРСР. |  |  |
|  |  | 5. В противоречие на мотивите към законопроекта, считаме че работата на служителите в общинските служби по земеделие няма да се облекчи, а ще се затрудни. |  |  |
|  | Тракийски съюз на зърнопроизводителите – [naz\_sz@abv.bg](mailto:naz_sz@abv.bg)  (по електронен път на 16.03.2022 г.) | Повод за настоящото становище е поставеният за обществено обсъждане проект на Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). С предложения проект на Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на Закона за собствеността и ползването на земеделски те земи (ЗСПЗЗ) се предвижда отмяна на разпоредбата па чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ и се създава нов чл. 37р със следния текст:  „Чл. 37р. (1) Общинската служба по земеделие води регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите па подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители.  (2) При представяне на два и повече договори за едни и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | Считаме предвидените законодателни промени за необосновани и нецелесъобразни, които не само не предвиждат разрешение на съществуващите проблеми, а ги задълбочават. |  |  |
|  |  | С настоящото становище в срока за обществено обсъждане изразяваме следните съображения относно предложените промени, касаещи основно отмяната на разпопредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ. Съгласно текста на ал. 6 от чл. 37б ЗСП33, когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:  1. договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;  2. вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор. | Не се приема | Текстът отпада от проекта. В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | С действащата регламентация се уреждат по целесъобразен начин въпросите относно често срещаната в практиката колизия между представени за вписване в общинската служба но земеделие повече от един договор, създаващ правно основание за ползване на един и същ имот. Отмяната на тази разпоредба, при това, без да е предложена алтернативна регулация на тези обществени отношения, би създала многобройни и дългосрочни практически проблеми за ползвателите на земеделска земя и пълноценното усвояване на този ресурс с особена значимост. Противно на изложените съображения за подобна законодателна инициатива, а именно, че последната ще улесни работния процес на общинските служби по земеделие и резултатите по разпределяне ползването на земеделските земи ще бъдат по-стабилни, предложената отмяна на чл. 37б, ал. 6 не само, че няма да доведе до подобни резултати, но ѝ би предизвикала още по-голяма нестабилност и несигурност при ползването на земеделските земи, както ѝ ще затрудни още повече работния процес на общинските служби по земеделие, тъй като създава една нормативна празнина в уредбата на съществени обществени отношения. Аргументите за това са следните: | Не се приема | До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд. |
|  |  | На първо място подобна промяна е напълно необоснована. В мотивите към проекта на ЗИД е посочено, че вместо разрешаване на възникналите спорове за ползване на земеделските имоти, разпоредбата създава проблеми на общинските служби по земеделие, като ги поставя в роля да определят на кого принадлежи правото па ползване при представяне за регистриране на вписан и невписан договор, както и при наличието на дублирани многогодишни договори (нотариално заверени и вписани в службата по вписванията), често сключени от различни съсобственици на имотите. |  |  |
|  |  | По-нататък се излагат съображения, че „често са случаите, при които след като е приключила процедурата и масивите за ползване са разпределени е влязла в сила заповед на директора на областната дирекция „Земеделие“, се установява със съдебно решение, че първият по време вписан договор е нищожен или че спорът между вписан и невписан договор е решен в полза на невписания, т. е. точно обратно на уредените в ал. 6 две хипотези. В повечето случаи съдебните дела, заведени от участниците в процедурата, завършват след приключване на съответната стопанска година, което поставя в невъзможност тяхното реално изпълнение, като същевременно общинска служба по земеделие е задължена да измени заповедта, с която с одобрено споразумението, за да може установеното от съда действително правно основание да се отрази на съответния ползвател.  Оттук възниква и следващия проблем, свързан с необходимостта от промяна па правните основания, подадени за подпомагане по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители.“ |  |  |
|  |  | Както беше посочено искането за отмяна на разпоредбата на ал. 6 от чл. 37б ЗСПЗЗ не е съпроводено е алтернативна регламентация на проблемните въпроси, които както е отбелязано в самите мотиви са често срещани на практика. Това само по себе си означава, че ситуацията със сочените в мотивите към законопроекта случаи на спорове по съдебен ред и налагащите се промени след изпичане на съответната стопанска година е оглед съблюдаване на поставените в последствие съдебни решения, по никакъв начин няма да се предотврати или промени. Напротив, би се задълбочила още повече, тъй като конкуренцията между правата на отделните ползватели остава да бъде решавана по съдебен ред отново в производства обикновено надхвърлящи срока на съответната стопанска година. Тук се поставя въпросът в случаите, когато признатият със съдебно решение, постановено след изтичане па съответната стопанска година, правоимащ ползвател е бил лишен от възможността да упражни правата си, как следва да бъде компенсиран последният и не се ли налага отново в подобна хипотеза да бъдат извършени в последствие промени в заповедта, с която е одобрено споразумението, за да може установеното от съда действително правно основание да се отрази на съответния ползвател. Не на последно място стои неуреден и въпросът, свързан е подпомагане по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители на ползвателят, чиито права са съдебно потвърдени, но е бил лишен от възможността да ги упражни през съответната стопанска година. | Не се приема | Разпоредбата на ал. 6 на чл. 37б от ЗСПЗЗ доказа в почти тригодишното си действие, че не спомага за разрешаването на конкуренцията на права между страните по сключените договори относно правото на ползване на един и същ имот, а въведе практика споровете за ползване на земеделски земи да се отнасят за разрешаване от ОСЗ, ОДЗ и министъра на земеделието, което задължение е извън техните компетенции. Разпоредбата създава условия за развитие корупционни практики в ОСЗ, в които се наложи сложни казуси с дублирани правни основания, да се разрешават от служители, без необходимата правна грамотност. Единствено в компетенциите на сезирания съд е разрешаването на спорове за ползване на имоти, както и на спорове за собственост. |
|  |  | Гореизложеното ясно разкрива, че подобно законодателно решение за самоцелна отмяна на действащата законова разпоредба е не само необосновано, но и по никакъв начин не води до решаване на посочените в мотивите към законопроекта проблеми, а напротив до тяхното изостряне. Следва да се посочи също така, че в законодателното предложение за отмяна на процесната разпопредба липсва предложение за нормативен текст, който изрично да урежда последиците от подаване пред общинска служба земеделие на конкуриращи се правни основания и как следва да процедира службата в тази хипотеза при условие, че досегашният ред би бил отменен. |  |  |
|  |  | Относно сега действащата редакция на чл. 37б, ал. 6 ЗСПЗЗ следва да се отбележи, че тя категорично е в унисон със съдебната практика по такива спорове, като в съдебните производства с предмет колизия между правата на ползватели на земеделски земи се изследват именно въпросите относно формата на договора (нотариално заверена или обикновена писмена), наличието на вписване на договора в служба по вписванията, реда на вписването при вписаните договори, процента от мнозинството от съсобствениците, сключили договорите. Именно изследвайки тези обстоятелства съдът дава превес и тежест на по-рано вписания договор при конкуренция между вписани договори, както и предимство на вписан пред невписан договор. В този смисъл действащата редакция на чл. 37б. ал. 6 ЗСПЗЗ дава уредба, кореспондираща с мотивите на съдебните състави при решаване на спорове относно конкуренция между правата на ползвателите на земеделски земи. Ето защо, при наличие на съобразена с фактическата действителност и юридически оправдана законова регламентация, би било изключително опасно за правната и фактическа действителност самоцелната и отмяна, оставяйки обществените отношения, които регулира, без каквато и да било нормативна уредба. Следва отново да се подчертае, че отмяната на разпоредбата по никакъв начин не решава възникващите проблеми, сочени като мотиви за приемането и, както и че по никакъв начин не създава правна сигурност и стабилност при разпределението на ползването на земеделските земи при отмяната и, тъй като споровете между ползвателите отново ще бъдат решавани по съдебен ред и в аналогични срокове, с тази разлика, че същите изначално ще бъдат лишени от възможност да упражняват правата си и вероятността легитимен ползвател да бъде ощетен значително се увеличава. Също така отсъствието на разпоредбата не препятства възможността заявен и представен единствен договор в общинска служба земеделие да бъде в последствие обявен по съдебен път за нищожен е последващите от това проблеми, каквито аргументи са посочени в мотивите към законопроекта. |  |  |
|  |  | Ето защо, считаме, че подобно законодателно решение е нецелесъобразно и следва да бъде ревизирано. Обективно са налице редица фактически и юридически проблеми, свързани с правата на ползвателите на земеделски земи и с колизията между договорите, представляващи правни основания за това, но тези хипотези следва да бъдат решени посредством задълбочен нормотворчески процес, който би могъл да обхваща също така и Закона за арендата в земеделието. Закона за задълженията и договорите, доколкото същият е приложим в случаите на наем на земеделска земя, както и Закона за собствеността, ако се приеме, че действието на вписването също буди спорове, или да бъде създадена по прецизна уредба на въпросите, които урежда текстът па чл. 376, ал. 6 ЗСПЗЗ в рамките на ЗСПЗЗ. При всяко едно положение обаче единствено отмяна на процесната разппоредба, без алтернативна регламентация не само не дава решение на съществуващите проблеми, но създава допълнителни опасности поради което считаме, че подобни действия не следва да бъдат предприемани, без да бъдат съпътствани с допълнителна нормативна уредба. |  |  |
|  | Национална асоциация на зърнопроизводителите – [office@grain.bg](mailto:office@grain.bg)  (по електронен път на 17.03.2022 г.) | Във връзка с текущата процедура по обществено обсъждане на Проект на Решение на Министерския съвет за одобряване на проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, НАЗ е категорично против планираните промени в чл. 37 на ЗСПЗЗ.  Национална асоциация на зърнопроизводителите не подкрепя отмяната на чл. 37б, ал. 6 и създаването на чл. 37р със следните мотиви: |  |  |
|  |  | – До сега прилаганите разпоредби имаха за цел да въведат ред в поземлените отношения. Определянето на законова йерархия на договорите при регистрирането им от страна на общинските служби по земеделие ограничи злоупотребите с фалшиви едногодишни наемни договори. Въпреки цитираните съдебни прецеденти в мотивите на проекта на ЗИД на ЗСПЗЗ, НАЗ отчита, че като цяло приоритизирането на регистрирането на договорите за земеползване се съблюдава и от ползвателите, и от земеделските служби, и допринася за прозрачността и предвидимостта на поземлените отношения. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | – В случай, че бъде премахната практиката за законово регулиране на регистрирането на договорите за земеползване, в поземлените отношения в страната ще настъпи хаос и ще се отвори врата за мащабни злоупотреби. Ще се възстанови порочната практика за набързо написани договори „на коляно“, целящи дискредитирането на даден земеделски производител. Съответно това ще доведе до множество дублирани договори и ще се превърне в инструмент за нелоялно уреждане на конкурентни взаимоотношения. Фиктивното дублиране на договори заплашва да се превърне в механизъм за изнудване. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | – Заложените промени създават като възможна хипотезата за регистрирането на множество фиктивни земеделски производители, чрез които да се саботират поземлените отношения в страната. |  |  |
|  |  | – Противно на посочените мотиви в проекта на ЗИД на ЗСПЗЗ за решаване на колизиите със спорните договори, предлаганите промени в чл. 37 създават предпоставки за акумулиране на много повече колизии и съдебни спорове между ползвателите. |  |  |
|  |  | – Същевременно спорните земи, за които има дублирани договори и за които се водят съдебни дела, ще бъдат оставени в реални граници, възпрепятствайки по този начин всички останали ползватели в землището да работят комасирано земята.  В допълнение, спорните земи не могат да бъдат обработвани или стопанисвани по какъвто и да е начин, по време на съдебните дела. Това излага на риск голям процент от площите да остават пустеещи за неопределен срок от време. НАЗ счита, че на фона на потенциалната продоволствена криза е недопустимо страната ни да бележи производствен регрес.  В случай на разрушаване на механизмите за трайно и устойчиво земеползване ще се възпрепятстват инвестиционните нагласи на земеделските производители. Също така, несигурността в земеползването ще доведе до невъзможност за изпълнение на дългосрочни практики и ангажименти, свързани с целите на опазването на компонентите на околната среда. | Не се приема | До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд. |
|  |  | Във връзка с гореизложеното, НАЗ призовава за засилено внимание при планирането на законовите политики, за да се избегне колапс на земеделския производствен процес. В заключение, предлаганите промени в чл. 37 от ЗСПЗЗ ще саботират цялостно процеса на доброволно споразумяване за комасирано ползване на земеделските земи, ще доведат до непредвидимост в поземлените отношения и ще компрометират осъществяването на земеделска дейност. |  |  |
|  | Видински съюз на зърнопроизводителите – [vidazyrno@abv.bg](mailto:vidazyrno@abv.bg) (по електронен път на 17.03.2022 г.) | С внесения проект от Министър-председателя на Република България касаещ изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ се предлага да се отмени разпоредбата на чл.37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ. Същата гласи:  „Чл. 37б (6): Когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:  1. договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;  2. вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор.“ |  |  |
|  |  | В проекта за ЗИД на ЗСПЗЗ се прави предложение да бъде създаден нов чл.37р, който гласи:  § 2. Създава се нов чл. 37р:  „Чл. 37р (1) Общинската служба по земеделие води регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите на подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители.  (2) При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | Мотивите, приложени към самия проект от страна на Министерство на земеделието са насочени единствено към това, че при „разрешаване на възникналите спорове за ползване на земеделските имоти, разпоредбата създава проблеми на общинските служби по земеделие, като ги поставя в роля да определят на кого принадлежи правото на ползване при представяне за регистриране на вписан и невписан договор, както и при наличието на дублирани многогодишни договори (нотариално заверени и вписани в службата по вписванията), често сключени от различни съсобственици на имотите...“ | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Смятаме, че така предложената част от зaконопроекта с отмяната на чл. 37б, ал. 6, ще доведе до масовите злоупотреби с фалшиви договори за отдаване под наем и създаде допълнителен хаос в поземлените отношения. От своя страна това ще рефлектира върху комасираното ползване на земеделските земи. Ще се развият нестабилни и краткосрочни поземлени отношения, свързани с преотстъпването на правото на ползване на земеделска земя, вместо да насърчава трайни, устойчиви и предвидими взаимоотношения. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | Ще се наруши установеният правов ред и конституционните принципи за защита и неприкосновеност на частната собственост. Застрашават се и правата на собствениците и дребните ползватели на земеделска земя. От друга страна се увеличава риска от корупционни практики, като се премахват обективни и работещи съгласно действащия правен ред критерии (наличие на вписване и поредност при вписване на договори за наем/аренда), като на тяхно място не се регламентира друг действащ механизъм за решаване на конфликт между представените правни основания. |  |  |
|  |  | С действащото към момента законодателство сключването на арендни договори, вписани в Службата по вписванията и съответно в партидата на Общинските служби по земеделие ни дават по – голяма сигурност при планиране на бъдещото ни производство. Не считаме за логично да бъде приравнен едногодишен договор за наем с договор за аренда, сключен по изискванията на Закона за арендата. |  |  |
|  |  | Предвид гореизложеното, Видинския съюз на зърнопроизводителите към НАЗ категорично се противопоставя посоченото законодателно изменение. За нас то е нецелесъобразно и напълно необосновано. Обръщайки се към Министъра на земеделието, смятаме, че разглежданите законови промени са повод да препотвърдим пред Вас необходимостта от цялостно преразглеждане на действащите правила за управление на поземлените отношения, преосмисляне на механизма на споразуменията за ползване на земеделски земи по чл. 37в от ЗСПЗЗ. |  |  |
|  | Врачански съюз на зърнопроизводителите (по електронен път на 17.03.2022 г.) | Категорично сме против отмяната на чл. 37б, ал. 6 и създаването на чл. 37р, ал. 1 и ал. 2.  Смятаме, че мотивите колкото и доброжелателни да са, не кореспондират с предложените изменения, а именно: „При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните“.  Общинските служби и към момента уведомяват страните при възникване на дублаж на договори в периода на подаване на Декларация по чл. 70, ал. 2 от ППЗСПЗЗ. Условията, при които се сключват арендните договори, съгласно ЗАЗ и договорите за наем на недвижим имот със срок, по-дълъг от 1/една/ календарна година, са ясни и категорични. Тези договори се вписват в Служба по вписванията и се регистрират в ОС по земеделие, и при тях именно работи чл. 37б, ал. 6, който е предложен за премахване. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Практиката показва, че злоупотреби се появяват при дублирането на невписани едногодишни договори, но предложението за промяна не води до решаване на проблемите – напротив, задълбочава ги! Взаимоотношенията между конкурентните страни ще се разрешават по съдебен път, което ще доведе до увеличаване на съдебните спорове и дълги периоди, в които имотите няма да се обработват от никоя от страните в спора. Всичко това ще рефлектира върху собствениците, върху лицата, обработващи земята, а и във всички ползватели в дадено землище. | Не се приема | До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд. |
|  |  | Смущаващ е и факта, че в мотивите се използва понятието „стопанска година“, а в предложения текст на чл. 37р, ал. 2 е записано „календарна година“!  Чл. 37р, ал. 1, дублира последната част от чл. 37б, ал. 1 и създава усещане, че е преписана, за да се приеме ал. 2. Членовете на Врачански съюз на зърнопроизводителите считат, че предложената промяна е самоцелна и необмислена, и ще доведе до задълбочаване на проблемите, посочени в мотивите за приемането й. | Не се приема | Съгласно чл. 37в, ал.2 от ЗСПЗЗ, споразумението за създаване на масиви за ползване се сключва и актуализира всяка година до 30 август за следващата стопанска година по смисъла на § 2, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за арендата в земеделието.  Съгласно чл. 41, ал. 1 от ЗПЗП, за подпомагане за схемите по чл. 38а, ал. 1 може да кандидатстват земеделски стопани, регистрирани съгласно чл. 7, чрез подаване на заявление за подпомагане по чл. 32, ал. 1 за съответната календарна година. |
|  | ЗК „Зора 06“,  инж. Илия Илиев – [zora\_06@abv.bg](mailto:zora_06@abv.bg)  (по електронен път на 17.03.2022 г.) | А. Ние сме малка кооперация в зоната на микро предприятията. Повод за това писмо е проекта за изменение на ЗСПЗЗ обявен в сайта на министерството за нов член 37р. По принцип приемаме това променяне, тъй като сме потърпевши от такова застъпване и сме ходили по мъките повече от 5 г., без резултат, като с това се надявам този проблем да се реши на място в рамките на срока за споразумение. Но има въпроси които възникват като следващи стъпки в процедурата, която се предлага. Аз приемам между редовете, че това записване трябва да бъде последвано от уточняване на ЗП/собственик КОЙТО ще бъде признат за подаващ земеделския имот за субсидии и споразумение за следващата стопанска година. Тук възникват два случая:  а/ договорите са едногодишни и съгласно правилото се изисква от собственика последен да определи при кого ще остане имота за обработка. Така, че той казва и проблема е решен.  б/Втория казус е по-сложен привидно – когато се касае за случай, когато имаме договори за повече от една година. Въпреки, че е казано, че определяща е датата на вписване /приоритета на договора/, в почти всички случаи се касае за измама особено когато двата договора са направени от един и същ пълномощник, на които пълномощното е най-нахално така написано,че да му завидиш. С такова пълномощно можеш да направиш всякакъв договор. Аз ще приложа такива за да се убедите, че е необходимо да има ред при пълномощните. Не можеш да разбереш точно за какво е предназначено. Но да се върнем на въпроса. Когато са правени два договора от един и същи човек за едни и същи ниви това е 100% измама. Затова предложението ми е собственика да избира кой е истинския договор, т.е като при първия случай /Ако не, остава съдебно решение/. Поради тази причина предлагам и следното. |  |  |
|  |  | 1. База – Чл. 4, ал. 1, изр. 1 от ЗСПЗЗ – собственика свободно избира начина на ползване … – това означава, че той казва при кого, при какви условия за засадената култура /пример трайно насаждение, едногодишно и др./, срок на ползване и т.н., а правата по чл. 4а противоречат вътрешно на самия закон и тази алинея. Значи чл. 4а трябва да се измени. Той е няколко пъти изменян в полза на големите ЗП, понеже им са малко нивите и им трябват още – ненаситни богаташи. База е и Конституцията – чл. 17, ал. 3 – частната собственост е неприкосновена. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | 2. Чл. 4а, ал.1, изменение:  т. 3 Да се добави накрая на изречението „само за тази част от земята, която е тяхна собственост“ | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | ал. 2 Да се добави накрая на изречение 1 „само за тази част от земята,която е тяхна собственост“ | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | 3. Чл. 4а, ал, 3. По отношение на пълномощните – тук е заровен проблема. То трябва да отговаря поне на следните условия плюс другите атрибути и т. 3 и ал. 2 едновременно: Това да се добави след изречение 1. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове |
|  |  | Чл. 4а, ал. 3. Пълномощните да съдържат задължително освен другите атрибути и :  – Номера на нивите;  – Срок на договора;  – Срок на плащане на рентата;  – Стойност на годишната рента;  – Да бъде еднократно и се изземва от нотариуса при сключване на договора;  – Срок на пълномощното. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | При тези условия ще се намали многократно възможността за измама. Логиката на тези изменения до тук е да не се пипа чужда собственост. |  |  |
|  |  | Б. Понеже не намерих какакви са предложенията за разпределенията на субсидиите в сайта на МЗ, след размишления давам следните предложения: |  |  |
|  |  | Първо: Да има ли таван? – да има. Мотив – накратко субсидиите са за подпомагане на икономически по- слаби ЗП. Микро и малките предприятия са най-нерентабилни и затова на ЗП до 3500 дка да се увеличат двойно субсидиите. Само от торовете за 100 т. необходими за една година средно са необходими още 100 х. лева. За 3500 дка по 30 лв. са 105 х. лв. т.е. те покриват покачването само на торовете. Друга зависимост – ако се приеме, че малките вземат 20% от субсидиите, а големите 80, то след това разпределение е 40% за малките и 60% за големите. Големи които имат печалби повече от милион могат да ни купят изцяло – ние примерно имаме годишен оборот 700 х. лв. общо – а той има само печалба над 1 млн лева. Как да се боря с него. Имат лични ниви в порядъка на 1000 до 10000 и повече. Печалбата и рентата които остават от тях им стигат за инвестиция. Помислете и затова да си намаляват нивите и да нямат сметка да увелечават обработва емите земи. Също и споразуменията се правят без никакви правила. Ние нямаме да даваме на никого, но при тези цени на торове, препарати, семена, гориво и заплати не можем да продължаваме да работим. Инфлацията и вдигането на минималната заплата без някой да ми я дава товари финансово кооперацията. За да намаля фонда трябва да уволня някого. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | Второ: За обработваеми ниви между 3500 и 4200 дка постепенно по някакво правило да се намаляват субсидиите.  Пример:  до 3500 дка 60 лв./ дка макс 210000 лв.  за 4200 дка 30000 лв.  Чрез интерполация на всеки 100 дка да се намаляват от 210000 до 30000 лв и каквото се получи. Всички големи са почнали още от началото на създаването на ЗП и имат всички машини, складове и т.н. да се справят с проблемите. Проблеми имат малките и на тях трябва да се помогне. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  | Добруджански съюз на зърнопроизводителите – [dszp.dobrich@gmail.com](mailto:dszp.dobrich@gmail.com)  (по електронен път на 18.03.2022 г.) | С внесения от Министър-председателя проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, се предлага да се отмени разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ.  Съгласно същата, в сила от 22.05.2018 г., когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:  1. договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;  2. вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор. |  |  |
|  |  | В проекта на ЗИДЗСПЗЗ се предлага създаването на ал. 2 към нов член 37р, със следния текст „При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | В мотивите към законопроекта, в тази му част се посочва, че изменението касае процедурата за комасирано ползване на земеделските земи по реда на чл. 37в от ЗСПЗЗ, но вместо разрешаване на възникналите спорове за ползване на земеделските имоти, разпоредбата създава проблеми на общинските служби по земеделие, като ги поставя в роля да определят на кого принадлежи правото на ползване при представяне за регистриране на вписан и невписан договор, както и при наличието на дублирани многогодишни договори (нотариално заверени и вписани в службата по вписванията), често сключени от различни съсобственици на имотите. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Излага се, че с отмяната на нормата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ, разрешаването на колизията кой от представените за регистриране два или повече договори за ползване на един и същи имот е действителен за съответната стопанска година, както и кое от представените от съсобствениците правни основания за ползване на имота е с приоритет, следва да се осъществява от страните по сключените договори, респ. от собствениците (съсобствениците) на имотите, а когато те не разрешат спора помежду си – от компетентния съд. По този начин, според вносителя, ще се преодолеят съществуващите проблеми, възникващи с подаваните от участниците в процедурата многобройни молби и жалби до общинската служба по земеделие, областната дирекция „Земеделие”, Разплащателната агенция и министъра на земеделието, за разрешаване на споровете за ползване на земеделски земи, които са извън техните компетенциите. |  |  |
|  |  | Не сме съгласни с тези мотиви. Освен, че се отменя разпоредбата на чл. 37б, ал. 6, се създава текст, който гласи, че при повече от един договор за един и същ имот, общинската служба уведомява страните. Тази нова разпоредба обаче, не може да обоснове отказа на службата по земеделие да регистрира един от двата невписани договора, при условията на чл. 37б, ал. 1, съгласно която „При представяне на два и повече невписани в службата по вписвания договори за един и същ имот регистрация се извършва на договора, посочен в подадената от собственика декларация.“ |  |  |
|  |  | При така предложените частични изменения на ЗСПЗЗ и след като ал. 1 не е изменена, Службите по вписванията ще процедират по реда на ал. 1, при повече от един невписан договор за наем, а при повече от един вписан договор, няма да зачете поредността на вписванията и ще процедира по реда на новата чл. 2 на чл. 37р. Този подход е дискриминиращ и обосновава различно прилагане на закона спрямо гражданите, което е недопустимо. Предложените изменения, противоречат на основни принципи, залегнали в Закона за собствеността и Закона за арендата в земеделието. |  |  |
|  |  | Съгласно чл. 3, ал. 2 от ЗАЗ, договорите за аренда, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, се вписват в службата по вписванията и се регистрират в съответната общинска служба по земеделие. |  |  |
|  |  | Съгласно чл. 112, б.е от ЗС, вписват се договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година. Съгласно Правилника за вписванията, чл. 4, б.л, вписват се всички други актове, за които е предвидено със закон, че подлежат на вписване. |  |  |
|  |  | Съгласно чл. 113 от ЗС, актовете по предходния член до вписването им не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са придобили от същия собственик и вписали вещни права върху недвижимия имот. |  |  |
|  |  | Разгледани в съвкупност, тези разпоредби определят, че договорите за аренда, както и договорите за наем, за срок над една година, се вписват. Правата, които трети лица са придобили от собственика, не могат да се противопоставят на правата, които са придобити по-рано от друго лице, което е вписало същите по реда на ПВп. Именно в това се изразява оповестителната функция на вписването, неговата публичност, сигурност и противопоставимост на трети лица. Поради това, предложената разпоредба на чл. 37р, ал. 2 от ЗСПЗЗ, противоречи на тази на чл. 113 от ЗС и не следва да се приема в този вид. |  |  |
|  |  | По наше мнение, ако прилагането на чл. 37б, ал. 6 показва някакви проблем, то тя може да се прецизира, за различните хипотези, но не и да се отменя, тъй като в този си вид съответства на посочените норми от ЗС и ЗАЗ. |  |  |
|  |  | Отделно от правните аргументи, налице са и фактически такива, които обосновават неправилността на предложените изменения. При приемане на проекта, така, както е предложен, всички имоти, за които се представи повече от един договор за ползване и за които не е постигнато споразумение между ползвателите, ще се изключат от споразуменията по чл. 37б от ЗСПЗЗ и съответно – няма да попаднат в така наречените „бели петна“. Това би създало правна несигурност, засягаща голям брой собственици, относно лицето, което обработва имота и от което следва да се получи рентното/наемно плащане. |  |  |
|  |  | Всичко това, навежда на извода, че предложения законопроект, в тази част не покрива целите, които са поставени в мотивите му, не създава сигурност в правното положение, а напротив – представлява предпоставка за акумулиране на много повече спорове. |  |  |
|  | "Съюз на зърнопроизводителите Маркели" – [szp\_markeli@abv.bg](mailto:szp_markeli@abv.bg)  (по електронен път на 18.03.2022 г.) | Членовете на „Съюз на зърнопроизводителти Маркери“ са против промяната към Проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи: |  |  |
| § 1. Против отмятана на чл. 37б ал. и | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | § 2. Създававането на нов чл. 37р: |  |  |
|  |  | „Чл. 37р. (1) Общинската служба по земеделие води регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите на подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители.  (2) При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | Мотиви:  Предложената промяна в разпоредбите чл. 37б и сл. от ЗСПЗЗ в този вид е неприложима и абсолютно негодна да регулира поземлените отношения, а напротив вместо да облекчи откъм правни спорове администрацията и ползвателите на земеделски земи, би довела до много по сериозни конфликти в ползването. |  |  |
|  |  | Необходимо е новата разпоредба на чл. 37р ЗСПЗЗ да бъде конкретизирана и детайлизирана с ясна правна регламентация, с оглед разпоредбите на Закона за арендата, въвеждащ специална форма за сключване на договора за аренда, както и разпоредбите на чл. 4а и чл. 4б от ЗСПЗЗ въвеждащи особена форма за договорите за наем със срок по дълъг от една година.  В частност предложената редакция приравнява договорите със срок на действие повече от една година, които се сключват писмено с нотариална заверка на подписите и подлежат на вписване, с тези сключени в обикновена писмена форма. За първите спазване на формата за сключване е гаранция за тяхната действителност, докато за вторите липсва такава и към същите не следва да се подхожда еднозначно.  В случай, че вписаните договори не дават предимство при дублиране, това ще доведе до намаляване на мотивацията на арендаторите да сключват дългогодишни договори, които и без това към момента са една много малка част от общия брой договори. |  |  |
|  |  | На второ място, също така следва да се уточни, че в земеделието договорите се сключват в стопански, а не в календарни години. Въвеждането на изискването, договорите да са за календарна година, а не за стопанска, би направило невъзможна процедурата по чл. 37в ЗСПЗЗ, която е с обхват една стопанска година. |  |  |
|  |  | Досега действащата разпоредба ясно посочва правото на ползване на имотите и не е необходимо да бъде променена. |  |  |
|  | Български фермерски съюз – [farmunionbg@gmail.com](mailto:farmunionbg@gmail.com)  (по електронен път на 18.03.2022 г.) | Във връзка с предложение на Български фермерки съюз за промени на ЗСПЗЗ заявяваме, че сме категорично против от текста по чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ да отпадне следното: „…При разпределението предимство имат кандидати, които до датата на разпределението са ползвали съответните имоти по договори с изтекъл срок…“ | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | Фермерите, използващи тези имоти, години наред (често дори над 10 години) са разходвали средства и труд за почистване им, облагородяването им и поддържане то им в добро земеделско и екологично състояние. Не е справедливо един фермер да почисти имота, да го облагороди, а след това друг да го вземе наготово. На тези имоти са създадени и се развиват земеделски стопанства, и евентуално отнемане на гореспоменатите имоти много съществено би застрашило устойчивото развитие на стопанствата, и дори съществуването им. Това категорично противоречи на принципите за устойчиво развитие на земеделските стопанства и регионите. В тази връзка задължително е да отбележим, че на 16.12.2021 г. Общото събрание на ООН прие с консенсус резолюция, която обявява 2022 г. за Международна година на устойчивото планинско развитие, с което за пореден път се подчертава дебело важността на устойчивото развитие на регионите. |  |  |
|  |  | По отношение на процедурата по чл. 37ж от ЗСПЗЗ (т. нар. „бели петна“). Ви уведомяваме, че по принцип животновъдните обекти не се намират в центъра на населеното място, а по периферията, твърде често на границата между две землища. Има много примери, когато животновъдният обект е в едно землище, но по-голямата част от пасищата за животните са в съседно землище. В тези случаи фермерите имат по-голяма нужда да участват в разпределение на „бели петна“ по чл. 37ж в съседно землище, но сега действащата законово-нормативна уредба не го позволява.  Поради липса на достатъчно постоянно затревени площи в редица землища, а и с цел осигуряване на по-добри условия за отглеждане на животните през различните сезони на годината, много животновъди са наели постоянно затревени площи в други землища, където са регистрирали в БАБХ пасищни животновъдни обекти. Така животните през зимата са в животновъдни обекти на по-малка надморска височина, където зимата е по-мека, а през горещото лято са в пасищните животновъдни обекти, които обикновено са на по-голяма надморска височина, където е прохладно, а паразитите по животните са по-малко.  Този начин на отглеждане на пасищните животни дедите ни са практикували от векове по нашите земи (всички знаем за придвижването на стадата към Беломорието през зимата и обратно към планините през лятото) и считаме, че не бива да бъде прекъсван, защото в изпитанията на времето е доказал своята адекватност и защото е важно да съхраняваме и надграждаме нашите народностни традиции. |  |  |
|  |  | Предвид гореизложеното, предлагаме промени в ЗСПЗЗ, които да позволяват на фермерите да участват в процедурата по чл. 37ж от ЗСПЗЗ, както в съседно землище, така и с пасищни животновъдни обекти, регистрирани в БАБХ. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | Като недостатък в ЗСПЗЗ определяме и липсата на възможност за служебно разпределение на масивите по чл. 37ж, когато между ползвателите не се постигне споразумение, каквато възможност е предвидена при разпределение на масивите по чл. 37в, в ал. 3. Предлагаме подобна процедура да се предвиди и в чл. 37ж. Също така предлагаме в чл. 37ж да намери място и следният текст от чл. 37в, ал. 2: „…Споразумението влиза в сила, при условие че обхваща не по-малко от две трети от общата площ на масивите за ползване в съответното землище…“ | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  | СНЦ „Съюз на зърнопроизводителите от Пловдив“ – [rusalovs@yahoo.com](mailto:rusalovs@yahoo.com) (по електронен път на 18.03.2022 г.) | Настоящото становище е по повод текуща процедура на обществено обсъждане на Проект на ЗИД на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, като се предлага да се отмени разпоредбата на чл. 37б, ал. 6, а именно, когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:  (1). договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;  (2). вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор.  Като се предлага създаването на нов чл. 37р със следния текст:  Чл. 37р. (1) Общинската служба по земеделие води регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите на подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители.  (2) При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | В мотивите към законопроекта, се посочва, че Предложението за създаване на нов чл. 37р в ЗСПЗЗ е във връзка със Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители (обн. ДВ, бр. 18 от 2018 г.), с който е изменен чл. 41, като в ал. 3 е регламентирано, че земеделските земи, включени в заявлението за подпомагане, трябва да са на разположение на земеделските стопани към 31 май на съответната календарна година, съгласно чл. 36, параграф 5 от Регламент (ЕС) № 1307/2013, което се удостоверява с правно основание за ползване, регистрирано по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Това изменение предполага съответна промяна в ЗСПЗЗ, но такава не е направена, което създава много проблеми за общинските служби по земеделие. Земеделските стопани считат, че при регистрирането на представените договори действа редът, регламентиран в чл. 37б от ЗСПЗЗ, който урежда друга процедура, съответно с други срокове, цели и последици. В тази връзка е необходимо създаването на ред в ЗСПЗЗ за регистриране в общинската служба по земеделие на правните основания за подпомагане по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители. |  |  |
|  |  | Съюза на зърнопроизводителите от Пловдив счита, че след като е налице необходимостта от задължаване на общинските служби по земеделие да водят регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите на подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители, може да се въведе нов чл. 37р, ал. 1 с предложения текст. | Приема се по принцип | Текстът отпада от проекта. |
|  |  | Отново в мотивите се заявява, че с отмяна на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ, ще се разреши колизията на права, възникваща при представяне за регистриране на два или повече договора за ползване на един и същ имот за съответната стопанска година. По този начин, според вносителя, ще се преодолеят съществуващите проблеми, възникващи с подаваните от участниците многобройни молби и жалби до общинската служба по земеделие, областната дирекция „Земеделие”, Разплащателна агенция и Министъра на земеделието, за разрешаване на споровете за ползване на земеделски земи, които са извън техните компетенции. |  |  |
|  |  | Съюз на зърнопроизводителите от Пловдив е категорично против предложението за отмяната на нормата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ и създаването на нова с чл. 37р, ал. 2 със следния текст „При представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба уведомява страните.“ |  |  |
|  |  | Считаме, че предвиденото законодателно предложение е необосновано и нецелесъобразно, като не решава съществуващите проблеми, а ги задълбочава.  Отмяната на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ не е съпроводена с алтернативна нова регламентация на проблемните въпроси, отбелязани в мотивите, като често срещана практика. Това означава, че сочените в мотивите към законопроекта случаи на спорове по съдебен ред, по никакъв начин няма да се предотвратят с налагащите промени. Напротив, биха се задълбочили още повече, тъй като правата на отделните ползватели остава да бъдат решавани единствено по съдебен ред и то в производства обикновено надхвърлящи срока на съответната стопанска година. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | До сега прилаганото законодателство имаше за цел да въведе ред в поземлените отношения и разпоредбите на чл. 37б, след промените обнародвани в ДВ. бр. 42 от 22 май 2018 г., пълноценно ги осигуряваше, като обхващаше изцяло всички възможни ситуации при представяне на договори в общински служби земеделие, вписани и невписани.  Алинея (1) урежда реда на регистриране на невписани договори, ал. 6, т. 1. на вписани договори, а ал. 6, т. 2 на вписан и невписан договор.  В мотивите на ЗИДЗСППЗ, Министър Председателя ни вменява, че разпоредбата на чл. 37, създава проблеми на общинските служби по земеделие, като ги поставя в роля да определят на кого принадлежи правото на ползване при представяне за регистриране на вписан и невписан договор, както и при наличието на дублирани многогодишни договори (нотариално заверени и вписани в службата по вписванията), често сключени от различни съсобственици на имотите.  Съюз на зърнопроизводителите от Пловдив заявява, че това твърдение е не вярно, тъй като служителите на общински служби земеделие са само регистратори на видовете договори и те не могат да вземат решения и да определят на кого принадлежи правото на ползване, а само прилагат разпоредбите на Законодателя, които са ясно разписани в алинеите на чл. 37 от ЗСПЗЗ. |  |  |
|  |  | Считаме, че ако подобно законодателно решение влезе в сила, ще се върне отново хаоса на фактическите и юридически проблеми, свързани с правата на ползвателите на земеделски земи и колизията между договорите, представляващи правни основания за това. Редно е при предлагане на изменения на ЗСПЗЗ, те да не противоречат на основните принципи, залегнали в Закона за арендата в земеделието, Закона за задълженията и договорите и Закона за собствеността. Категорично смятаме, че с въвеждането на тези промени няма да се облекчи по никакъв начин работата на служителите на общинските служби земеделие, напротив, още повече ще се задълбочи проблема с фалшивите договори и подаване на повече от едно правно основание за един имот за съответната стопанска година.  Ако бъде премахната практиката на законово регулираното регистриране на договорите за земеползване, в поземлените отношения в страната ще настъпят хаос и злоупотреби. Ще се възстанови порочната практика за фалшиво написани договори, целящи дискредитирането на даден земеделски производител. Това ще доведе до множество дублирани договори и ще се превърне в инструмент за нелоялно уреждане на конкурентни взаимоотношения. Дублирането на договори е механизъм за изнудване. | Не се приема | Разпоредбата на ал. 6 на чл. 37б от ЗСПЗЗ доказа в почти тригодишното си действие, че не спомага за разрешаването на конкуренцията на права между страните по сключените договори относно правото на ползване на един и същ имот, а въведе практика споровете за ползване на земеделски земи да се отнасят за разрешаване от ОСЗ, ОДЗ и министъра на земеделието, което задължение е извън техните компетенции. Разпоредбата създава условия за развитие корупционни практики в ОСЗ, в които се наложи сложни казуси с дублирани правни основания, да се разрешават от служители, без необходимата правна грамотност. Единствено в компетенциите на сезирания съд е разрешаването на спорове за ползване на имоти, както и на спорове за собственост. |
|  |  | Така заложените промени ще създадат възможност за регистрирането на множество фиктивни земеделски производители, чрез които да се саботират поземлените отношения, с което ще се разрушат механизмите за трайно и устойчиво земеползване и дългосрочните инвестиционни намерения на земеделските производители. | Не се приема | До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд, но нямаше хаос. |
|  | Регионален фермерски съюз гр. Павликени – [rfspavlikeni@abv.bg](mailto:rfspavlikeni@abv.bg) (по електронен път на 18.03.2022 г.) | Членовете на Регионален фермерски съюз – Павликени са против промяната към проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, а именно отпадане на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ. |  |  |
| Основното в мотивите за предложената промяна са, че дублираните договори създавали проблеми на ОСЗ, които трябвало да решават на кого принадлежи правото на ползване при представяне на повече от един договор за един и същи имот, както и с подаваните многобройни молби и жалби към МЗм. Разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 много ясно посочва на кого принадлежи правото на ползване при такива договори. А в малкото изключения при неоттеглени договори с дублирани имоти от страна на ползвателите, същите имоти остават в реални граници и не се провалят споразуменията. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагането на разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Предложеният чл. 37р ще създаде много по-големи проблеми и то не само на МЗм, а най-вече на ползвателите. Ще се увеличи броят на имотите, изключвани от споразуменията, ще задълбочи конфликтите между ползвателите.  С годините редица неща се канализираха, отработиха и да се променя една работеща разпоредба и да се създава хаос едва ли е приоритет на МЗм. | Не се приема | Предложеният чл. 37р не се отнася за споразуменията по чл. 37в, а за чл. 41, ал. 3 от ЗПЗП, както е посочено в мотивите. |
|  | Омбудсман на Република България  (писмо № 92-148 от 18.03.2022 г.) | Изразявам следното становище: |  |  |
| 1. По § 1 относно отмяна на чл. 376, ал. 6 |  |  |
| Разпоредбата, чиято отмяна се предвижда, посочва критериите за разрешаване на конкуренцията между правни основания за ползване на едни и същи земеделски имоти, които органът по поземлената собственост е длъжен да прилага в процедурата по регистрацията им за целите на комасираното ползване.  По повод множество оплаквания на граждани омбудсманът констатира в докладите за дейността на институцията до Народното събрание противоречие между критерия за предимство по чл. 37, ал. 6 на първия вписан по време договор за ползване на съсобствени земеделски земи, със законоустановените правила за управление на съсобствени имоти (чл. 32 от Закона за собствеността), както и със съдебната практика, даващи предимство на договора за ползване на земеделска земя, сключен от съсобствениците, притежаващи повече от половината от дяловете в съсобствеността, независимо от по-късната датата на вписването му. |  |  |
|  |  | Намирам, че е необходимо по-прецизно и балансирано решение при определянето на критериите кой от представените договори за ползване на едни и същи съсобствени земеделски имоти следва да бъде предпочетен, с оглед защитата на посочения легитимен интерес на гражданите. |  |  |
|  |  | 2. По § 2 относно създаването на нов чл. 37р |  |  |
|  |  | Подкрепям предложението по принцип. |  |  |
|  |  | Разпоредбата овластява общинската служба но земеделие да води регистър на документите за собственост на земеделски имоти и на договорите за ползване на земеделски земи за целите на подпомагане на земеделските стопани по реда на Закона за подпомагане на земеделските производители (ЗПЗП). Предвижда при представяне на два и повече договори за един и същ имот за съответната календарна година, общинската служба да уведомява страните.  Текстът принципно отговаря на предложението на омбудсмана да се създаде отделно основание в ЗСПЗЗ за легализиране на специализирания софтуерен продукт, чрез който се регистрират правните основания за ползването на земеделските земи за целите на подпомагането по схемите за плащане на площ, обосновано със самостоятелния характер на регистрацията на правните основания по реда на чл. 37б ЗСПЗЗ – за целите на комасираното ползване на земеделските земи, и тази на правните основания, към която препраща чл. 41, ал. З от ЗПЗП. Предложението е направено по повод общественото обсъждане на измененията на чл. 7, ал. З, т. 2 от Наредба № 5 от 2009 г. за условията и реда за подаване на заявления по схеми и мерки за директни плащания, съдържащи се в § 11, т. 1 от Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № З от 2015 г. за условията и реда за прилагане на схемите за директни плащания, публикуван за обществено обсъждане до 21.02.2022 г.  Различните цели, срокове и правни последици, свързани с двата вида регистрация, са изтъкнати и в мотивите към проекта на закон. |  |  |
|  |  | Недостатъчност на правната уредба |  |  |
|  |  | По мое виждане, закрепването в ЗСПЗЗ на самостоятелното съществуване на регистъра на правните основания за целите на подпомагането но реда на ЗПЗП, е съществена мярка, но тя не е достатъчна. Проектът не препраща към текстове от ЗСПЗЗ, или към нормативни административни актове, които да уредят подробно реда за регистрация, правния статут на специализирания софтуерен продукт и неговото поддържане. Остава неизяснено съотношението на регистрацията по реда на чл. 37б ЗСПЗЗ и предлагания регистър с новата разпоредба на чл. 37р, гарантиращ изпълнението па основополагащото изискване площите да се ползват на правно основание, за да се подпомагат ползвателите им по схемите за директни плащания. Смятам, че решаващото значение па регистрацията на правните основания за възникване и упражняване на права на земеделските стопани за подпомагане с директни плащания по реда на ЗПЗП, изисква въвеждането на съответна на важността на регулираните обществени отношения цялостна, непротиворечива и подробна законова регламентация, каквато проектът в този му вид не съдържа. | Приема се по принцип | Всяка общинска служба по земеделие, в качеството си на регистърен орган съгласно разпоредбата на чл. 37б от ЗСПЗЗ, е длъжна да регистрира в създадената за целите на процедурата за създаване на масиви за ползване информационна система „FERMA WIN“, всички документи за собственост и договори, представени за ползване на земеделските имоти във всяко землище през съответната стопанска година.  Към настоящия момент съществува електронен регистър, създаден в съответствие с Глава пета „Специализирана карта на ползването на земеделските земи“ от Наредба № 49 от 5 ноември 2004 г. за поддържане на картата на възстановената собственост (обн., ДВ, бр. 104 от 2004 г.) за целите на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи чрез създаване на масиви за ползване по споразумение между собствениците и ползвателите на имоти в съответното землище, в който със чл. 41, ал. 3 от ЗСПЗЗ(ДВ, бр. 18 от 2018 г.) е вменено задължение да се регистрират и правните основания (договори и документи за собственост) за целите на подпомагането.  Както е посочено в мотивите към законопроекта, в ЗИД на Закона за подпомагане на земеделските производители (обн. ДВ, бр. 18 от 2018 г.) бе регламентирано, че правните основания за подпомагане следва да са регистрирани по реда на ЗСПЗЗ, като е пропуснато да се въведе съответна промяна и в ЗСПЗЗ, поради което предложената разпоредба на чл. 37р ще създаде законово основание за възлагане изготвянето на регистъра. На практика съществуващият регистър следва да се раздели, за да обслужва всяка от двете процедури, които имат различни срокове, цели и последици, а документите са едни и същи – документи за собственост и договори за ползване на земеделски земи. |
|  |  | 3. По § 3 от Преходните и заключителните разпоредби. |  |  |
|  |  | Предлага се разрешение иа дългогодишен проблем с мащабно отражение върху правата на гражданите в България – този за приключването на поземлената реституция, започнала с прилагането на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1991 г., преди повече от 30 години. Продължителното неизпълнение на решенията на органите по поземлената собственост и на съдебните решения за обособяване на земеделски земи като самостоятелни имоти годни обекти на правото на собственост, и предоставянето им в собственост на лицата с признати прана на възстановяване или на обезщетяване, е квалифицирано от Европейския съд по правата на човека (ЕСПЧ) като нарушение на чл. 1 от Протокол 1 към Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи поради прекомерна намеса в правото на собственост. Съдът е препоръчал на основание чл. 46 от Конвенцията общи мерки: 1) въвеждане на срокове за изпълнението на административните и съдебни решения на компетентните вътрешни органи, е които е възстановено правото на собственост върху земеделски земи и; 2) средство за защита, даващо възможност на заинтересованите лица да получат обезщетение в случай на неспазване на същите тези срокове.  Именно под натиска на осъдителните решения и препоръките на ЕСПЧ към България, които остават неизпълнени повече от 10 години, е приета Пътната карта за изпълнение на осъдителните решения, постановени срещу Република България от Европейския съд по правата на човека - Пътна карта (Решение на Министерския съвет № 586 от 6.08.2021 г.). В нейно изпълнение е предложението по § 3. То предвижда двугодишен срок от влизане в сила на закона, в който бившите собственици или техни наследници да подадат заявление за установяване на границите на земеделските имоти, за които правото на възстановяване е признато с влязло в сила решение на общинската служба но земеделие в съществуващи или възстановими стари реални граници или със съдебно решение. След изтичането на срока правоимащите лица ще се разположат служебно от общинската служба по земеделие върху земи, предоставени от общинския поземлен фонд по реда на § 27, ал. 2 от П3Р на ЗИДЗСПЗЗ (ДВ, бр. 62 от 2010 г.), съобразно с решението за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници, по ред и условия, определени в Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. |  |  |
|  |  | Принципно подкрепям предложението и го оценявам като сериозна заявка да се сложи край на политиката от последните години недовършените реституционни отношения да се третират от държавата единствено като въпрос на миналото. |  |  |
|  |  | Повече от десетилетие омбудсманът констатира в оплакванията на гражданите и техни сдружения повтарящи се нарушения на правото па собственост, причинени от неприключването на специалните реституционни процедури, чрез които се провежда поземлената реформа в България от 1991 г. и в ежегодните доклади за дейността на институцията до Народното събрание неотменно призовава за адекватни мерки. |  |  |
|  |  | Частичност на уредбата  Предлагайки решение в полза на голяма група собственици (по данни от частичната предварителна оценка, наследниците на бившите собственици на земеделски земи, които не са установили границите на част от признатите за възстановяване имоти са поне 1 милион), същевременно § 3 има ограничено приложно поле, защото регламентира довършването само на едно от специалните реституциошш производства – за възстановяване на земи в стари граници. Извън обхвата на разпоредбата остават случаите на недовършена реституция, за която се изисква прилагането на другите две производства: 1) за обезщетяване със земеделска земя чрез план за обезщетяване 2) за разпределяне на правата между собствениците и ползвателите в зони по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ чрез план на новообразуваните имоти, включително за равностойно обезщетяване на собствениците в тези територии, предвид деноминацията на лева.  Производствата за обезщетяване и за разпределение на правата между ползвателите и собствениците в зоните по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ са общи, провеждат се едновременно за съответната територия (община или зони по § 4) и бездействието на административните органи засяга допълнително правата на хиляди собственици. Освен тези с признато право на възстановяване в стари граници, към които са адресирани разпоредбите на § 3, се очертават и следните групи засегнати лица: 1) неполучилите обезщетение със земя на територията на Столична община, община Варна, община „Родопи“ Пловдив, община Асеновград и други общини в страната; характерно за групата собственици на земи в трите големи общини е, че същинската реституционна дейност не е започнала, тъй като с години остават неопределени земите от общинския поземлен фонд, които да се предоставят за обезщетяване; 2) собствениците и ползвателите на земи в територии по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, за които подлежащите на финансиране от държавата планове на новообразуваните имоти не са изработени, за да се определят правата им.  Жалбите на гражданите свидетелстват, че и по трите специални реституционни производства съгласно ЗСПЗЗ, няма значителен напредък. Въпреки че имат обща цел –обособяването на поземлени имоти като самостоятелни обекти на правото на собственост, което е задължително условие за реално упражняване на признатите по административен или по съдебен ред права на възстановяване/обезщетяване, те протичат независимо, със съществени процедурни различия, а и пред различни държавни и общински органи. |  |  |
|  |  | Да се държи сметка за необходимостта от разрешения, засягащи и останалите реституцнонни процедури. Така ще се мултиплицират положителните ефекти, изтъкнати в предварителната оценка, от приключването на поземлената реституция.  Самостоятелността на специалните реституционни производства формално не изисква едновременното провеждане на довършващите реституцията действия, но земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ, формиращи остатъчния поземлен фонд, са единен източник на поземлен ресурс, както при възстановяване в стари граници, така и за изработването на плановете за обезщетяване със земя, което поставя въпроса за осигуряването на равнопоставеност между отделните групи собственици в приключващия реституцията процес. |  |  |
|  |  | Необходимост от анализ при изпълнението на препоръките на ЕСПЧ  Продължителният застой създава нови условия, чието въздействие върху прилагането на реституционните процедури, предвидени да обслужват поземлената реформа от самото й началото през 1991 г., би следвало да се отчете по отношение на:  1) намаляване на разполагаемата земя за обезщетяване; например, в Столична община поради недостиг на земя може с основание да се предположи, че имотното обезщетението в масовия случай ще бъде с предоставена в съсобственост земя и значителен дял поименни компенсационни бонове (ПКБ);  2) при масовата липса на документи, смяната на поколението със знание за местоположението на старите имотни граници прави обективно невъзможно те да бъдат установени от наследниците;  3) загуба на интерес и инициатива от страна на наследниците на починалия собственик, в чиято полза са признати правата, поради все по-голямото раздробяване на земята и несъразмерната финансова тежест;  4) усложняване на процедурите и въвличане на още административни органи в процеса вследствие развитие на нормативната уредба, засягаща обезщетяването със земя и регистрацията на поземлената собственост – трансформиране на картата на възстановената собственост (КВС) в кадастрална карта.  Освен настъпилите изменения в обществените отношения и правната среда, анализ изискват и причините за забавянето. За всяко от специалните реституционни производство, по мое виждане, е наложително, да се установят актуалното състояние, причините за забавянето му, начините за преодоляване, евентуален срок за приключването му. Въз основа на анализа да се реши продължаването му във вида, в който е прилагано досега, или с изменение на процедурата за целите на ефективното и бързо довършване като се държи сметка за приоритета всеки правоимащ да получи реален имот. |  |  |
|  |  | Предложения по § 3 във връзка с приключване на реституциоината процедура  За довършване на реституцията за имоти в стари граници чрез служебно настаняване би следвало да се предвиди подаването на индивидуални искания за включване в процедурата за служебно настаняване и издаване на решение въз основа на плана за служебно настаняване, подходящо обявен, обвързани със срок за действие от страна на правоимащите лица. Предвид: 1) изминалото време между признаването на правата през миналия век и предстоящото сега изпълнение на административните и съдебните актове за упражняването на признатите права, 2) факта, че правата на възстановяване са признати общо на наследниците на починалия собственик, още при започване на процедурата е добре да са ясни намеренията на собствениците да се възползват от признатите им права; в противен случай може да се стигне до влагане на излишни средства за технически дейности и ненужно раздробяване на земята. | Не се приема | Предложената разпоредба на § 3, ал. 1 предвижда съществуващият режим за подаване на индивидуалните искания за издаване решение за възстановяване правото на собственост по реда на чл. 45д, ал. 1 от ППЗСПЗЗ да продължи да се прилага две години от влизане в сила на закона.  Не би следвало този ред да се прилага и при служебното настаняване, защото освен наследниците, които по обективни причини не могат да покажат на терен границите на признатите за възстановяване имоти, съществува и друга група наследници, която по различни причини, например емиграция, нямат информация, че имат наследствени имоти, чиято реституционна процедура не е приключила. |
|  |  | Предложения за приключване на поземлената реституция  Да се предвиди специален правен режим за приключване на поземлената реституция, за разрешаване на проблемите на възстановяването и обезщетяването на собствениците на земеделски земи, включително породените от прекомерното забавяне, съгласно постановените общи мерки от ЕСПЧ; той да обхваща всички специални реституционни производства. | Приема се по принцип | В § 3, ал. 3 е предвидена законова делегация за регламентиране в ППЗСПЗЗ на реда и условията за служебното настаняване върху земи по чл. 19, предоставени от общинския поземлен фонд по рледа на § 27 от ПЗР на ЗИД ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 62 от 2010 г.). |
|  |  | Да се държи сметка за реституционната проблематика при регламентирането на поземлените отношения. | Приема се |  |
|  |  | Държавата да осигури финансирането на техническите дейности за приключване на реституционните процедури, включително за възлагането на плановете на новообразуваните имоти в зоните по § 4. | Приема се по принцип | Съгласно § 4, ал. 9 от ПЗР на ЗСПЗЗ, финансирането на помощния план и плана на новообразуваните имоти се осъществява от държавния бюджет по годишна програма, съставена от областния управител и съгласувана с кмета на общината. |
|  |  | Да се съобразят сроковете за приключване на реституцията със срока на забраната за разпореждане със земите от остатъчния поземлен фонд и при необходимост той да се удължи. | Приема се |  |
|  |  | Да се въведе методика за осъвременяване на обезщетенията на собствениците на земи в територии по § 4, станали несъразмерни вследствие деноминацията на лева; | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове. |
|  |  | Предложение за продължаване на крайни срок за поземлена реституция  Въпреки изминалите почти 15 години от 2007 г. насам, когато изтече въведеният 3-месечен краен срок за поземлена реституция, в жалбите си до омбудсмана гражданите продължават настоятелно да изискват неговото отпадане. Определят самия срок като недостатъчен, а въвеждането му – не добре разгласено. Често посочват, че след изтичането му са открили документи за притежавани права за земеделски и горски имоти и по независещи от тях причини не са могли да заявят имотите за възстановяване. Възприемат ограничението като крайно несправедливо след като именно притежаваните, но незаявени от тях имоти в сроковете за възстановяване, формират остатъчния поземлен фонд и служат за удовлетворяване на реституционните претенции на собствениците с признати права, без самите те да имат право да заявят своите права за признаване и възстановяване.  Възстановяването на правата на гражданите върху земеделските земи не се извършва служебно от органите по поземлената собственост, а само въз основа на заявление, подадено в срок, или въз основа на съдебно решение по чл. 11, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) за признаване на правото на възстановяване на собствеността. За горските имоти аналогично разрешение с прието в чл, 13, ал. 2 от ЗВСГЗГФ. Земеделските земи с незаявсни по административен или по съдебен път права за възстановяване от собствениците, съответно от наследниците им, законът обявява за общинска собственост съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ. Държавата стопанисва и управлява горите и земите от горския фонд, останали след възстановяването на правата на собствениците съгласно чл. 14а от ЗВСГЗФ. С решение № 4 от 1998 г. по к. д. № 1 б от 1997 г., ДВ, бр. 30 от 1998 г. Конституционният съд обосновава принципната допустимост за продължаването на преклузивни сроковете, каквито са сроковете за предявяване на исковете по чл. 11, ал. 2 от ЗСПЗЗ и по чл. 13, ал. 2 от ЗВСГЗГФ, въведени съответно с § 22 и § 33, т. 5 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 13 от 09. 02, 2007 г.), изтекли на 13 май 2007 г. Най-общо Конституционният съд е приел, че възобновяването на изтекли преклузивни срокове, установени със закон, е конституционосъобразно, в случай че с такъв законодателен акт не се засягат права, придобити от трети лица.  Тъй като земите по чл. 19 са определени от закона за реституционни цели, и исторически не са били притежание на общините, а на частните лица, които не са ги заявили за възстановяване в срок, смятам, че с продължаването на сроковете за заявяване на права, водещо при положително съдебно решение до постановяване на признавателно решение от органа по поземлената собственост, съответно до задължение на общините да предоставят земи за възстановяване, не е налице засягане на правата, придобити от трети лица –общините не са „трети лица“ по смисъла на цитираното съдебно решение.  На това основание и предвид факта, че въпреки изминалите години от въвеждането на крайния срок за поземлената реституция, собствениците продължават да настояват в жалбите си до омбудсмана за ново удължаване на реституционнитс срокове като изтъкват, че са ги пропуснали по обективни причини, предлагам в проекта да се включи текст за възстановяване на сроковете за поземлена реституция и се определи поне едногодишен срок за предявяване на установителните искове по чл. 11, ал. 2 от ЗСПЗЗ и по чл. 13, ал. 2 от ЗВСГЗГФ.  Освен формалната допустимост на продължаването на сроковете, смятам, че прилагането на разпоредбата е практически изпълнимо без каквито и да са допълнителни мерки, включително финансови разходи. Признаването на правото на възстановяване ще се извърши по съдебен ред пред районните съдилища, въз основа на писмени доказателства и официално удостоверяване от органа по поземлената собственост, че претендираните имоти не са били заявени вече за възстановяване. Съдебното решение за признато право на възстановяване ще подлежи на изпълнение по административен ред от органите по поземлена собственост, които продължават да упражняват и реституционните си функции – до приключване на поземлената реституция.  Изложената аргументация е съответно приложима и за възстановяване на собствеността при условията на чл. 14 във връзка с § 1, т. 9 ЗВСГЗГФ (възстановяване на собствеността върху гори, документите за притежаването на които са изгубени или унищожени не по вина на собствениците). Гражданите изтъкват, че поради въведената необжалваемост на решенията на общинската служба по земеделие но силата на чл. 14, ал. 7 ЗВСГЗГФ, правото на защита допълнително е нарушено в противоречие с нормите на чл. 120, ал. 2 на Конституцията на Република България и чл. 6, т. 1 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи. В съдебната практика е призната възможността за обжалване на решенията за отказ, независимо от необжалваемостта на положителните решения. (Определение № 6790 от 23.05.2018 г. по адм. д. № 6141/2018 г. на Върховния административен съд, Осмо отделение.). | Не се приема | Поземлената реституция е регламентирана в първия реституционен закон, приет от VІІ Велико Народно събрание – Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), обнародван в Държавен вестник, бр. 17 от 1 март 1991 г. Решението за провеждане на поземлена реформа беляза началото на демократичните промени през 1990 г., като въпросите за възстановяването [правото на собственост](https://bg.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82) върху земеделските земи на бившите собственици бяха подложени на широко политическо и обществено обсъждане. Тези факти и обстоятелства дадоха възможност на милиони български граждани в страната и чужбина да предприемат необходимите действия за възстановяване правата на собствениците или на техните наследници върху земеделските земи, които са притежавали преди образуването на трудовокооперативни земеделски стопанства или държавни земеделски стопанства, независимо от това дали са били включени в тях или в други образувани въз основа на тях селскостопански организации. И към настоящия момент – вече три десетилетия, продължава поземлената реституция за лицата, подали заявления по предвидения в закона ред.  В разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 17 от 1 март 1991 г.) е регламентиран едногодишен срок от влизане на закона в сила за подаване на заявления за възстановяването на правото на собственост върху земеделски земи, който е бил многократно продължаван от законодателя.  Следва да се има предвид, че при съставянето на ЗСПЗЗ, законодателят е предвидил, че документите за собственост може да са унищожени или изгубени през годините, поради което е регламентирал в разпоредбата на чл. 12, ал. 3 от ЗСПЗЗ възможност при липса на писмени доказателства, заявителят да приложи към заявлението си декларация с нотариално заверен подпис. В декларацията всеки собственик декларира правото си на собственост върху имоти, за които не е открил документи или които не се съдържат в емлячни регистри, молби-декларации за членство в ТКЗС, протоколи на ТКЗС и пр. документи, посочени в чл. 12, ал. 2 от ЗСПЗЗ. В горецитираната разпоредба е предвидено деклараторът да носи наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за неверни данни, посочени в декларацията.  С оглед дадените разяснения по чл. 12, ал. 3 от ЗСПЗЗ е видно, че законодателят е регламентирал възможност за доказване правото на собственост на бившия собственик върху кооперираните земеделски земи, както с всички писмени доказателства, така и с декларация по чл. 12, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в случаите когато заявителят не може да открие документите за собственост за имотите, притежавани преди влизане в сила на Закона за трудовата поземлена собственост (обн., ДВ, бр. 81 от 9 април 1946 г.; отм., ДВ, бр. 98 от 28 октомври 1997 г.).  Пропускането на срока по чл. 11, ал. 1 от ЗСПЗЗ води до преклудиране правото да се иска от общинската служба по земеделие възстановяване правото на собственост за всеки отделен имот, което от своя страна обуславя правен интерес за подаване на иск по реда на чл. 11, ал. 2 от ЗСПЗЗ. Така за лицата, пропуснали да заявят по административен ред – в срока по чл. 11, ал. 1 от ЗСПЗЗ, искането си за възстановяване правото на собственост пред съответната общинска служба по земеделие, законодателят е регламентирал възможност по съдебен ред да предявяват установителен иск по чл. 11, ал. 2 от ЗСПЗЗ срещу съответната общинска служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността на съответния собственик, респ. наследник, върху конкретни имоти.  В § 22 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 13 от 2007 г.), законодателят регламентира тримесечен срок от влизане в сила на закона (до 13 май 2007 г.), в който лицата, пропуснали да заявят по административен ред искането си за възстановяване на собствеността пред съответната общинска служба по земеделие, да имат възможност по съдебен ред да предявяват установителен иск по чл. 11, ал. 2 от ЗСПЗЗ за реституиране на земеделски земи пред съответния районен съд.  В мотивите към проекта на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 13 от 2007 г.) бе посочено, че проектът предлага разрешения, съответстващи на състоянието на поземлените отношения след възстановяване правото на собственост на преобладаващата част от заявените имоти, като същевременно с проектозакона бяха усъвършенствани текстовете, регламентиращи уедреното ползване на възстановените земеделски земи и комасацията по собственост на възстановените имоти. В мотивите бе отчетена необходимостта от приключване на продължилия повече от едно десетилетие процес на възстановяване на собствеността върху земеделски земи, земи и гори от горския фонд, като бе предложено по аналогия с други реституционни закони (Закона за възстановяване собствеността върху някои магазини, работилници, складове и ателиета (ДВ, бр. 105 от 1991 г.), Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ДВ. бр. 15 от 1992 г.), Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти (ДВ, бр. 105 от 1992 г. и др.), да се въведе един разумен срок за възможността по съдебен ред да се установява правото на възстановяване на собствеността върху земеделски земи. Предвид продължаващата вече три десетилетия реституция на земеделски земи, както и реституцията на гори и земи от горския фонд по реда на Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, считаме, че значимостта на мотивите, изложени към цитирания законопроект, са относими към настоящия момент с по-голяма сила. |
|  |  | 4. За удължаване на срока на обществено обсъждане  Не смятам, че са налице „изключителни случаи“, оправдаващи определянето на минималния 14-дневен срок за обществени консултации, вместо изискващите се от закона 30 дни. В тази насока не се съдържат убедителни аргументи. Проектът е кратък, състои се от три параграфа, но измененията в материята на ползването на земеделските земи, регистрацията на правните основания за целите на подпомагането и за довършване на поземлената реституция за имоти, признати за възстановяване в стари граници, са съществени, засягат правата на ползване и подпомагане съответно на 80 хиляди – при комасирано ползване и на 120 хил. души – заявили подпомагане по схемите и мерките на Общата селскостопанска политика, а в реституционната част – на повече от 1 милион собственици и наследници. За да се гарантира прозрачност и се предостави възможност на засегнатите граждани и техни сдружения да се запознаят с предложенията и да изразят становищата си, предлагам срокът за обществено обсъждане да се удължи в изпълнение на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове. | Не се приема | Няма легална дефиниция за „изключителни случаи“, поради което вносителят сам определя обективините обстоятелства, обосноваващи съкратения срок. |
|  | Становище от Българска Асоциация Биопродукти  (Портал за обществени консултации – 18.03.2022 г.) | Във връзка с публикуван от Министерството на земеделието законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗИД на ЗСПЗЗ) от името на Българската Асоциация Биопродукти в законоустановения срок изразяваме следното становище: |  |  |
|  |  | БАБ категорично не приема промяната в чл. 37б по отношение на отмяна на ал. 6 и създаване нов чл. 37р. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  В мотивите ясно са проследени последиците от прилагане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6. |
|  |  | Мотиви:  В самите мотиви за изменение на закона са посочени „чести“ случаи, при които след регистриране на вписан договор, той се обявява по силата на съответна процедура за нищожен, което променя правните основания, на базата на които е сключено Споразумение.  На първо място фразата „често са случаите“ не дава никаква яснота колко често наистина има такива случаи и какъв процент са от общия брой случаи на подаване за регистрация на повече от един договор за един и същи имот. Само така може да се прецени дали си струва заради няколко случая да се поставят хиляди ползватели и собственици в ситуация да бъдат изнудвани с написани на коляно едногодишни договори с един от наследниците.  Това е изключително нечестно към добросъвестните ползватели, които вложиха огромни усилия в последните години, за да отговорят на изискванията на ЗСПЗЗ за съгласие на % от собствениците за сключване на дългогодишен договор и вписването му. Тези усилия бяха свързани с издирване на наследниците из цялата страна и в чужбина, със вложени средства за пълномощни, за осигуряване на присъствие на наследниците на сделките, със съдействие за събиране на документи, което коства много време и финансови средства на ползвателите.  С новата формулировка всички тези усилия стават безпредметни. Дългогодишните вписани договори се приравняват на едногодишните. |  |  |
|  |  | Освен това новият член 37р по никакъв начин не разрешава „честите случаи“, в които в резултат на съдебно решение определен договор се обявява за нищожен. При хипотезата за регистрирани повече от един договор в Общинската земеделска служба, се предполага, че нито един от ползвателите няма да има права върху този имот. От така разписания текст не става ясно дали този имот изобщо ще участва в споразумението по чл. 37. При хипотеза за обявяване на единия договор за нищожен от съда, отново ще се стигне до същите последици, които са описани като мотив за промяната в закона, тъй като другият договор ще остане единствен и напълно законен.  Т.е – предложената промяна по никакъв начин не решава проблеми, но създава стотици или хиляди такива за напълно добросъвестни ползватели. | Не се приема | Предложената разпоредба на чл. 37р не се отнася до споразуменията по чл. 37в от ЗСПЗЗ. |
|  |  | Настояваме за отмяната на § 1 и § 2 от ЗИД на ЗСПЗЗ.  Считаме, че е необходимо стартиране на широка дискусия за промяната на ЗСПЗЗ и цялостната уредба на правните отношения по отношение на земеделските земи и тяхното ползване.  Законът и Правилникът за прилагането му са изменяни стотици пъти в последните години, не отговарят на съвременните отношения, на необходимостите за ефективно земеделие. Има много противоречащи си текстове и такива, които са предмет на различни тълкувания. |  |  |
|  |  | От години се говори за необходимостта от събиране на цялата законодателна база, свързана със собствеността и ползването на земеделските земи, в един документ /напр. Кодекс на земята/ и ще адмирираме усилия в тази посока, вместо решаването на проблеми „на парче“ и без необходимата дискусия и оценка на въздействието. | Не се приема | Бележката е неотносима към предложените текстове.  В изпълнение на Решение на Народното събрание (обн., ДВ, бр. 77 от 2017 г.), изменено с Решения на Народното събрание от 12 октомври 2018 г. (ДВ, бр. 85 от 2018 г.), от 27 февруари 2019 г. (ДВ, бр. 19 от 2019 г.) и от 18 декември 2019 г. (ДВ, бр. 101 от 2019 г.), бяха обединени следните специални закони – Закона за арендата в земеделието, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за опазването на селскостопанското имущество, както правилниците и наредби за тяхното прилагане.  В процедурата по обществено обсъждане на проекта постъпиха голям брой противоречиви становища от граждани и браншови организации, касаещи предимно текстове от действащите закони, възпроизведени в законопроекта. Освен това, с изготвения проект не се постигна искания баланс както между интересите на собственици и ползватели на земеделски земи, така и между интересите на малките и големи собственици и ползватели на земеделски земи.  Изготвеният законопроект доказа, че механичното обединяване на действащите специални закони не предлага нова визия в регулацията на обществените отношения, свързани със собствеността, ползването, управлението и опазването на земеделските земи. На практика се получи един твърде обемен и тромав проект на закон, съответно съдържащ много препращания към други разпоредби, раздели и глави от него, което го прави труден за работа, както от експерти от изпълнителната власт, така и от пряко засегнатите граждани и браншови организации.  С оглед разпоредбатана чл. 10 от Закона за нормативните актове, обществени отношения, които спадат към област, за която има издаден нормативен акт, следва да се уреждат с неговото допълнение или изменение, а не с отделен акт от същата степен, каквото изменение и допълнение съдържа и коментираният законопроект. |
|  | Асоциация на земеделските производители в България  (писмо № 15-174 от 18.03.2022 г.) | Категорично не подкрепя проекта на ЗИД на ЗСПЗЗ и счита за непълна и некоректна представената Частична предварителна оценка на въздействието (ЧПОВ)  Нашето неодобрението на законопроекта в основната му част, обективирана в параграфи 1 и 2, с които се предвижда отмяна на режима по чл. 37б, ал. 6 и въвеждането на нов чл. 37р., както и несъгласието ни с ЧПОВ аргументираме със следното:  на първо място, не се отчита факта, че разпоредбите на чл.З6б, ал. 6 и ал. 7 от ЗСПЗЗ, както и разпоредбите на чл.4а и 4б от същия закон бяха въведени по настояване на браншовите организации през 2018 г. (ДВ бр. 42 от 2018 г.) като механизъм за противодействие на възникнала масова практика по регистрация на фалшиви договори за ползване на земеделски земи през 2017 г.;  ЧПОВ анализира възникващите трудности за общинските служби по земеделие, но не прави цялостен анализ на последействието на въведените през 2018 г. норми за разрешаването на колизия при правните основания, както и за подобряването на поземлените отношения в страната като цяло след тяхното почти 5 – годишно прилагане (виж тук по-долу коментари);  настоящият проект на ЗИД показва на земеделската общност за пореден път през последните години нежеланието на ресорната администрация да се съобразява с наличието на вписване или поредност на вписвания при такива договори по повод на одобряване на споразумения за ползване като правно основание за кандидатстване по различни схеми и мерки на ОСП, връщайки „стара“ тема за обсъждане, която за пореден  път ненужно нажежава настроенията в сектора – нещо повече, в годините сме давали работещи и аргументирани предложения за трайното разрешаване на тези проблеми, които обаче изискват повече усилия и взаимодействие с други институции в страната;  неаргументираният правно 14 – дневен срок за обществено обсъждане по толкова чувствителна за сектора тема, елиминира възможността за реална дискусия с новото ръководство на МЗм, в която агросекторът би могъл да изложи с множество примери и аргументи развитието на правната рамка за поземлените отношения през годините, въз основа на което министърът на земеделието да е в състояние да вземе обективните и най-добрите за сектора решения, а не основно да се търси начин на администрацията да й е лесно;  считаме, че предложените параграфи 1 и 2 от проекта на ЗИД:  ще върне масовите злоупотреби с фалшиви договори за отдаване под наем и аренда на земеделска земя, като по този начин ще подкопае установен правов ред при поземлените отношения – липсва по това анализ в ЧПОВ;  ще създаде реален риск от известни за сектора стари корупционни практики, като премахва обективни и работещи съгласно действащия правен ред критерии (наличие на вписване и поредност при вписване на договори за наем/аренда) без да предлага алтернативен и стабилен правен механизъм за решаване на конфликт между предявени правни основания – липсва по това анализ в ЧПОВ;  ще създаде допълнителен хаос в поземлените отношения и ще затрудни възможността за комасирано ползване на земеделските земи – липсва по това анализ в ЧПОВ;  проектът на ЗИД вместо да насърчава и урежда устойчиви и предвидими поземлени отношения и подобряване на правната рамка, тъкмо обратното – ще създаде условия за развитието на нестабилни и краткосрочни поземлени отношения, свързани с преотстъпването на правото на ползване на земеделска земя;  в контекста на Зелената сделка на ЕС, новата ОСП 2023-2027 и високите очаквания за приноса на земеделието в изпълнението на амбициозни цели на Съюза, настоящият проект на ЗИД не само няма принос в създаването на предпоставки за активното включване на фермерите в тези нови процеси на трансформация, а тъкмо обратното – подкопава стабилната основа за вземането на бъдещи решения и адаптация в новата ОСП.  В заключение бихме искали да подчертаем, че още на първата ни среща през януари 2022 г. с министъра на земеделието, АЗПБ предложи МЗм да инициира цит. „предварителна дискусия със сектора относно необходимостта от промени в ЗСПЗЗ в контекста на дългосрочната предвидимост и устойчивост на процедурите по комасиция и разпределянето на пасищата, вкл. в оперативен план постигане на синхрон в дейността на ОДЗ в страната чрез ясни и прозрачни за всички указания“.  Във връзка с всичко гореизложено АЗПБ предлага настоящия проект на ЗИД на ЗСПЗЗ да бъде оттеглен и процесът да стартира именно с инициирана от МЗм предварителна дискусия за набелязване на необходимите промени в ЗСПЗЗ, които е целесъобразно да бъдат предприети в полза на създаването на устойчиви и предвидими за агросектора поземлени отношения. | Не се приема | Текстът отпада от проекта.  Разпоредбата на ал. 6 на чл. 37б от ЗСПЗЗ доказа в почти тригодишното си действие, че не спомага за разрешаването на конкуренцията на права между страните по сключените договори относно правото на ползване на един и същ имот, а въведе практика споровете за ползване на земеделски земи да се отнасят за разрешаване от ОСЗ, ОДЗ и министъра на земеделието, което задължение е извън техните компетенции. Разпоредбата създава условия за развитие корупционни практики в ОСЗ, в които се наложи сложни казуси с дублирани правни основания, да се разрешават от служители, без необходимата правна грамотност.Единствено в компетенциите на сезирания съд е разрешаването на спорове за ползване на имоти, както и на спорове за собственост.  В мотивите ясно са проследени последиците от опитите на администрацията да прилага разпоредбата на чл. 37б, ал. 6.  До приемане разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 от ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 42 от 2018 г.), приета повече от 15 години след регламентиране на процедурата за комасирано ползване на земеделските земи, при установена колизия на права, която на практика се вижда при изготвяне на предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, ОСЗ изваждаха съответния имот от процедурата и той се ползваше в реални граници. Така съществуващите спорове за ползване на имотите се разрешаваха от съсобствениците на имотите и страните по сключените договори или от единствения компетентен орган – сезирания съд. |