|  |
| --- |
| **СПРАВКА ЗА ОТРАЗЯВАНЕ НА ПОСТЪПИЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СТАНОВИЩА ОТ ОБЩЕСТВЕНИТЕ КОНСУЛТАЦИИ ПО ПРОЕКТА НА ПОСТАНОВЛЕНИЕ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ПРАВИЛНИКА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЗАКОНА ЗА СОБСТВЕНОСТТА И ПОЛЗВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ, ПРИЕТ С ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 74 НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ ОТ 1991 Г.** |

| **№** | **Организация/потребител**  **(вкл. начина на получаване на предложението)** | **Предложения и становища** | **Приети/**  **неприети** | **Мотиви** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Българска асоциация на собствениците на земеделски земи  регистрирано в МЗХ с регистрационен индекс 15-300 от 07.06.2024 г. | По повод на гореупоменатия проект на нормативен акт, в срока за представяне на становища и предложения в рамките на общественото обсъждане и в допълнение на изразеното от нас предварително писмено и устно становище по същия в рамките на Консултативния съвет по поземлени отношения, провел се на 31.05.2024 г., от Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ) изразяваме следните коментари: |  |  |
| **I. Препотвърждаваме предложението ни в обхвата на предлаганото изменение на ППЗСПЗЗ да бъде включено и допълнение на разпоредбата на чл. 27б, ал. 2, изречение първо, както следва:** |  |  |
| - „(2) В търговете за продажба на земи от държавния поземлен фонд могат да участват притежателите на поименни компенсационни бонове, притежателите на компенсаторни записи и притежателите на жилищни компенсаторни записи, с извършена регистрация по сметка в Централния депозитор.“;  - както и да се предвиди в преходните и заключителни разпоредби на ПМС за приемане на ПИД на ППЗСПЗЗ текст, възлагащ на министъра на земеделието и храните в тримесечен (или друг разумен срок) да приведе в съответствие със ЗСПЗЗ и правилника за неговото прилагане Наредба № 16 от 19.07.2000 г. за организиране и провеждане на търгове за продажба на земеделски земи от държавния поземлен фонд на притежатели на поименни компенсационни бонове (Загл. изм. - ДВ, бр. 42 от 2003 г.).  **Аргументите ни за това са следните:**  С наше становище, адресирано до министъра и до ресорния заместник-министър на земеделието и храните (с входящ на МЗХ №15\_450/13.09.2023 г.) в т. 5 от него обърнахме специално внимание на обстоятелството, че бъдещите промени на Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) следва да обхващат и забавено във времето синхронизиране на подзаконовата със законовата нормативна уредба в областта на поземлената собственост. Същото очевидно не е взето предвид при изготвянето на приложения в уведомлението проект на нормативен акт.  През последните години, често поради независещи от администрацията причини, сме свидетели на забавяне или липса на съответните промени в действащата подзаконова нормативна уредба (наредби и правилници) спрямо нови моменти в законовите текстове. Без да търсим изчерпателност с примери, като типичен такъв пример можем да определим подзаконовата нормативна уредба, свързана с прилагането на ЗСПЗЗ. Една от основните исторически причини за неговото приемане през 1991 г. (още преди новата Конституция на Република България) е да се въведат работещи и справедливи механизми за обезщетяване на собствениците и техните наследници за имуществото (недвижимо и движимо), което им е било отнето от държавата през предходния режим. И ако реституцията в реални граници на поземлена собственост с малки изключения е завършила, не така стоят нещата с българските граждани, които не са могли да се включат заради невъзстановима (по различни причини) собственост, поради което са получили в замяна практически неизползваеми към днешна дата компенсаторни инструменти. В този смисъл и въпреки че в ЗСПЗЗ кръгът на компенсаторните инструменти, с които техните притежатели могат да получат справедливост чрез придобиване на земеделска земя от държавата, беше разширен (виж чл. 35, ал. 4 от ЗСПЗЗ, ДВ, бр. 38 от 2014 г ), тези законодателни промени вече 10 години не са отразени в подзаконовата нормативна уредба (ППЗСПЗЗ и съответната Наредба 16 от 19.07.2000 г. за организиране и провеждане на търгове за продажба на земеделски земи от държавния поземлен фонд на притежатели на поименни компенсационни бонове). | Приема се по принцип | Компенсаторни записи и жилищни компенсаторни записи са издадени въз основа на закони, чието прилагане е извън функционалната компетентност на МЗХ, което е налага изготвянето на акт, регламентиращ условията и реда за провеждане на търгове за продажба на земеделските земи от държавния поземлен фонд на техните притежатели, да се извърши съвместно с Министерство на финансите, Министерство на икономиката и индустрията, Централния депозитар. В действащата редакция на ЗСПЗЗ не е предвидена законова делегация, която да оправомощава министъра на земеделието и храните да издава наредба за определяне на реда и условията за провеждане на търговете за продажба на земеделски земи от държавния поземлен фонд на притежатели на поименни компенсационни бонове, на компенсаторни записи и на жилищни компенсаторни записи.  Съгласно чл. 7, ал. 2 от Закона за нормативните актове, наредбата е нормативен акт, който се издава за прилагане на отделни разпоредби или подразделения на нормативен акт от по-висока степен. В тази връзка, необходимостта от издаване на наредба за продажба на земеделски земи от държавен поземлен фонд чрез търг на притежатели на поименни компенсационни бонове, на компенсаторни записи и на жилищни компенсаторни записи, следва да има законово основание за издаването й. |
| **II. Относно предлаганите промени в чл. 47 от ППЗСПЗЗ, свързани с даването на предварително съгласие във връзка с промяна на ПУЛ и други правни действия, свързани със учредяването на вещни права върху земи от държавния поземлен фонд, обръщаме внимание на следното:** |  |  |
| 1. В предложеното изменение на ал, 16 т. 2 от чл. 47 са предвидени набор от допълнителни изисквания за представяне към заявлението за предварително *съгласие на проект на подробен устройствен план с приложени текстови и графични материали, с отразено проектно ситуационно разположение на площадките и/ти трасетата в имота от държавния поземлен фонд с координати на чупките и регистър на засегнатите имоти, вместо досегашния текст, който изискваше представяне на картен материал е отразено проектно ситуационно разположение на площадките ши трасетата в имота от държавния поземлен фонд с координати на чупките.*  Очевидно по този начин се цели ненужно утежняване на процедурата, до степен в определени хипотези да я направи неосъществима, което би било в противоречие с дадената възможност съгласно закона (който представлява нормативна акт от по-висока степен). Това е така, доколкото на прекалено ранен етап - още преди да има дадено предварително съгласие, се изисква инвеститорът (публичен или частен) да изработи проект на ПУП - което освен че е времеемко, изисква и влагането на сериозни средства. Освен това в редица хипотези може да се окаже и неосъществимо, тъй като за разработване на проект на ПУП са необходими сериозен набор от изходни данни за проектиране, които заявителят не може да получи, преди да има изричното съгласие за зова, което пък от своя страна се обективира в самото предварително съгласие. Това е така, защото към този етап заявителят не е собственик, няма отстъпени права върху имота или друго основание, каквото се съдържа именно предварителното съгласие.  В тази връзка и при съобразяване в разумна степен с търсения ефект от текста на предлаганото изменение, считаме като алтернативен нормотворчески подход - вариант, при който към досегашните предварителни предпоставки да се добави единствено изискване за скица - предложение за ПУП (каквато се изисква по реда на ЗУТ за допускане изработването/изменението на ПУП). | Приема се | Предложението е оттеглено |
| 2. В ал. 17 на чл. 47 се правят редица изменения, основното от които е, че ОД „Земеделие“ следва (при изпращането на преписката до МЗХ) да приложи към нея и информация за ползването на имота, както и уведомление до ползвателя за инвестиционното намерение.  Такова изискване за уведомяване би било удачно да се прилага единствено и само при заварено дългосрочното ползване на имота, когато по договора за ползване остават не по-малко от 3 години например (колкото би бил и срокът на евентуалното предварителното съгласие). В тази връзка считаме, че предлаганата в проекта на ПМС за изменение на ППЗСПЗЗ хипотеза на обща приложимост на това изискване е безпредметно при едногодишни или изтичащи договори. | Не се приема | С приетите промени със ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 33 от 2024 г.) законодателят въведе дългосрочно ползване на имотите от ДПФ, поради което е необходима информация за ползването на имота, както и уведомление до ползвателя за инвестиционното намерение. |
| 3. С предлаганите отмяна на ал. 18 и изменение на ал, 19 на чл. 47 от ППЗСПЗЗ реално се премахват разписаните към момента правила за разглеждане от МЗХ на заявлението и представяне на становище по него от вътрешното административно звено и от КЗЗ. При това положение би следвало министърът да се произнася директно по заявлението на база на становището на ОДЗ.  Премахването на разписани вътрешни правила за разглеждане на преписка в МЗХ създава база за субективизъм и може да бъде предпоставка за административен произвол и до безредие, съответно до различно третиране на сходни случаи от страна на администрацията (а това попада в дефиницията за „дискриминация“). | Не се приема | Въведена промяна в проекта на ПМС е в съответствие с чл. 40, ал. 1, т. 8 от Закона за опазване на земеделските земи (отм. - ДВ, бр. 17 от 2018 г., в сила от 23.02.2018 г.) |
| В тази връзка, като обща бележка, обръщаме внимание, че в проекта на доклад на министъра на земеделието и храните до Министерския съвет, който обективира мотивите, които задължително съпътстват всеки проект на нормативен акт съгласно Закона за нормативна актове, съществената реформа в режима по чл. 47 от ППЗСПЗЗ е обяснена единствено и само със следната лаконична формулировка:  *„в...- чл. 47, са отразени съответните изменения при учредяването на ограничени вещни права върху земите от държавния поземлен фонд... във връзка с въведени промени в специални закони...“.* | Приема се |  |
| Не е посочено нито кои са тези специални закони, нито конкретните промени в тях, които обуславят предлаганите изменения на чл. 47 от ППЗСПЗЗ.  Считаме, че подобно представяне на мотиви се римува с липсата на мотиви, което от своя страна е в противоречие с императивното изискване на чл. 28, ал. 1 от Закона за нормативните актове | Приема се |  |
|  | Областна дирекция „Земеделие“ –  гр. Монтана  д-р Виолета Георгиева  [ODZG\_Montana@mzh.government.bg](mailto:ODZG_Montana@mzh.government.bg)  12.06.2024 г.  (по електронен път) | § 3. В чл. 47в се правят следните изменения и допълнения: (6) Право на участие във втора тръжна сесия имат лицата по ал. 1 и ал. 4, при наличие на останали свободни площи в същата или в съседна община, независимо от областта, в която се намира.“ |  |  |
| **Предложение:** След думите ал. 1, думите ал. 4 се заличават, при което текста на разпоредбата да остане в следния вариант:  (6) Право на участие във втора тръжна сесия имат лицата по ал. 1 при наличие на останали свободни площи в същата или в съседна община, независимо от областта, в която се намира.“  **Мотиви:** В § 3, е направено предложение за създаване на нова ал. (4) със следния текст „Право на участие в първата тръжна сесия имат лицата по ал. 1“. Посочената разпоредба създава допълнителни условия за допускане на участниците в търга в първа тръжна сесия, за да може в тази тръжна сесия да се отдадат с приоритет на зеленчукопроизводители и животновъди площи за отглеждане на съответните култури. За лицата по ал. 4 се правят допълнителни проверки и следва да отговарят освен на общите условия посочени в чл. 47в, ал. 1 и на допълнителните в чл. 47в, ал. 4. По този начин се създават различни условия за кандидатите. Това би създало неравнопоставеност между кандидатите, в случай че на втора тръжна сесия участват от една страна лица, които отговарят на условията по ал.1 а от друга страна участват кандидати, които отговарят на условията на ал. 1 и на ал. 4 | Не се приема | Текстът е в съответствие с разпоредбата на чл. 24а, ал. 1а, т. 2 от ЗСПЗЗ. |
| § 5. В чл. 47ж, ал.1 Министърът на земеделието и храните открива процедурата за провеждане на търг ежегодно до 31 март със заповед, която съдържа: |  |  |
| **Предложение:** срокът 31 март да се замени с 28 февруари  **Мотиви:** считаме, че изместването на срока с един месец, ще даде възможност двете тръжни процедури да са приключили, вкл. договорите да се вписани преди 30 юни, когато е крайния срок за представяне на договорите в съответните общински служби по земеделие (в съотв. с изм. в ЗСПЗЗ). | Не се приема | Регламентираният срок за издаване на заповедта на министъра за откриване на процедурата за провеждане на търга е в чл. 47е, ал.1, която разпоредба не е променяна, а не в чл. 47ж, ал. 1. |
| § 6. В чл. 47ж се правят следните изменения и допълнения: |  |  |
| **Предложение**: В чл. 47ж, ал.4 числото „30“ да се замени с „15“. | Не се приема | В действащата ал. 4 на чл. 47ж срокът е 30 дни. |
| **Предложение:** В чл. 47ж, ал.6, ако не е възможно намаляване на срока от 30 дни на 15 и за двете тръжни сесии, да се намали поне за втората, така, както е в сега действащия ППЗСПЗЗ.  **Мотиви**: считаме, че срокът от 30 дни е необосновано продължителен, особено за първата тръжна сесия, в която ще участват ограничен кръг от земеделски стопани. От стартирането до приключването на една тръжна сесия е необходим период от най-малко 2 месеца, което означава, че минимум 4 месеца в годината ще сме в процедура на търгове за обработваеми площи. | Не се приема | В действащата ал. 4 на чл. 47ж срокът е 30 дни. |
| § 9. В чл. 47к (8) (Изм. - ДВ, бр. 62 от 2009 г.) Протоколът по ал. 7 се изготвя в 3 екземпляра - по един за спечелилия търга, за комисията и за областната дирекция "Земеделие", и се подписва от членовете на комисията. На кандидатите при поискване се предоставя заверен препис. |  |  |
| **Предложение:** Протоколът по ал. 7 се изготвя и подписва от членовете на комисията. Същият се обявява в сградата на съответната областна дирекция „Земеделие“ и се публикува на интернет-страницата ѝ.  **Мотиви:** Считаме, че наложената практика всички протоколи от търгове, да се обявяват на интернет-страницата, би следвало да е задължителна и регламентирана законово. Така по безспорен начин се доказва датата на обявяване на протокола и 14 дневния срок, в който може да се обжалва. | Приема се |  |
| § 10. В чл. 47м се правят следните изменения и допълнения: 1. В ал. 1 след думата „имотите“ се добавя „или части от тях, определени с координатен регистър“. |  |  |
| **Предложение:** Разпоредбата да остане в първоначалния си вид, да не се изменя с посоченото допълнение или да се определи нормативно как ще се изготвя координатен регистър по такъв начин че същият, респективно площта и местоположението на частите от имотите да са определени още в списъците на имотите, обект на търга, за да ясни на кандидатите за участие в търга в момента на подаване на тръжните документи.  Мотиви: 1. В приложимите текстове на ЗСПЗЗ никъде не е посочено че обект на търга може да бъдат и части от имоти. В чл. 24а от ЗСПЗЗ е записано, че договорите за наем и аренда се сключват за имотите, обект на търга, тоест в случай, че се отдават части от имоти, то същите, определени по площ и местоположение, следва да бъдат предварително определени още преди началото на тръжната процедура. Защото ако обект на търга са цели имоти, кандидатът е извършил оглед на имота и е подал декларация, в която е описъл, че е запознат с вида на обекта, неговото състояние и характеристики, същият е участвал в търга с оферта за цялата площ така както е обявено в списъците за търга и е спечелил търга за целия имот, то сключване на договор за част от имота, определена в последствие, не би съответствало на цялата проведена тръжна процедура. | Не се приема | Тъй като в закона е определена норма не повече от 300 дка, които спечелилият кандидат следва да получи, е необходимо договорите да се сключват и за части от имоти. |
| 2. Сключването на договор за аренда на части от имоти, би възпрепятствало включването им в процедура по създаване на масиви за ползване, тъй като към настоящия момент в т. 4.5 от Указания за прилагане на чл. 37б и чл. 37 в от ЗСПЗЗ, е посочено че в регистъра по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ не се включват идеални части от имоти. Дори посочените указания да се изменят, то участието в споразумение с части от имоти би имало като резултат в масивите да се включат имоти за част от които има правно основание, а останалата част да не може да се използва от никой на валидно правно основание, и да не може да се предостави по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ, тъй като пък там няма хипотеза да отдаване по този ред на части от имоти. | Не се приема | В т. 4.5 от Указанията е посочено, че когато всички собственици и/или ползватели на идеални части на един имот са изразили желание за участие в процедурата, целият имот се включва в предварителния регистър, съответно в границите на съответния масив. |
| 3. Сключването на договори за части от имоти би създало предпоставки за неправомерно ползване, което може дори да се дължи на грешки или неволно излизане на ползвателя извън определената му съгласно договора площ. | Не се приема | Възможно е неправомерно ползване както при ползването на цели имоти, така и при части от тях. По искане на ползвателите, границите на имотите могат да бъдат трасирани. |