



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министър на земеделието и храните

ЗАПОВЕД

№ *РД 09-567*

София, ...*140815*...година

На основание чл. 25, ал. 4 от Закона за администрацията и във връзка с одобрен от министъра на земеделието и храните доклад с рег. № *93-8672/140815*

НАРЕЖДАМ:

Одобрявам Указания по прилагане на чл. 37б и чл. 37в от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Глава седма „Ползване на земеделските земи“ от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, представляващи неразделна част от настоящата заповед, съгласно приложението.

Указанията да се предоставят на директорите на областните дирекции „Земеделие“ и на началниците на общинските служби по земеделие за сведение и изпълнение и да се публикуват на интернет страницата на министерството и на областните дирекции „Земеделие“.

ДЕСИСЛАВА ТАНЕВА

Министър на земеделието и храните



ДГВ/ПОК

УКАЗАНИЯ

по прилагане на чл. 37б и чл. 37в от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Глава седма „Ползване на земеделските земи“ от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ)

1. Прилагане на чл. 37б от ЗСПЗЗ и чл. 69 и 70 от ППЗСПЗЗ.

Съгласно чл. 37б, ал. 1 от ЗСПЗЗ, общинската служба по земеделие води регистър на собствениците и ползвателите на земеделски земи и предоставя информация за тях на ползвателите, участващи в споразумението по чл. 37в от ЗСПЗЗ, с цел насърчаване на уедрено ползване и създаване на масиви. В тази връзка ползвателите на земеделски земи са длъжни да представят в общинската служба по земеделие копие от договорите за наем, аренда или съвместна обработка на земята, а собствениците подават декларация, в която посочват формата на стопанисване и начина на трайно ползване на земите.

Областните дирекции „Земеделие“ (ОДЗ) и общинските служби по земеделие (ОСЗ) трябва да използват всички възможни средства за да уведомят собствениците, особено тези, които обработват лично земите си и/или ги заявяват за подпомагане, че ако не подадат декларации, то имотите, за които не са сключени договори за наем или аренда, ще се включат в процедурата за създаване на масиви за ползване, като имоти по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ, т. нар. „имоти-бели петна“. За целта се публикуват съобщения на интернет страницата на МЗХ и на областните дирекции „Земеделие“, както и обяви на видни места в кметствата, общините, областните администрации и местния печат.

1. Декларация по чл. 37б, ал. 1 от ЗСПЗЗ и чл. 69 от ППЗСПЗЗ.

В срок до 31 юли всеки собственик подава декларация (декларация по чл. 69 от ППЗСПЗЗ) до общинската служба по земеделие по местонахождение на имотите, в която посочва начина, по който желае да ползва всеки от имотите си през съответната стопанска година, а именно: в реални граници или в масиви за ползване по чл. 37в, а когато имотите са отдадени за ползване чрез договори за наем или аренда, собственикът посочва сключените договори, като начинът на тяхното стопанисване се посочва от съответния ползвател в заявлението по чл. 70 от ППЗСПЗЗ.

Декларацията се подава лично или чрез пълномощник и важи за предстоящата стопанска година.

Всеки от съсобствениците може да подаде декларация по чл. 69 от ППЗСПЗЗ, като декларацията, подадена от един съсобственик, ползва всички съсобственици.

В случай че собствениците не желаят имотите им или някои от тях да се включват в масиви за ползване, те изрично посочват това обстоятелство в декларацията. Тези имоти не се включват в изходните данни и материали за създаване на масивите за ползване за съответната стопанска година, не участват в процедурата за създаване на масиви за ползване и не се разпределят като имоти по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ.

Забележка: Одобрените със заповед № РД 46-216/22.05.2013 г. на министъра на земеделието и храните образци на: декларация по чл. 69 от ППЗСПЗЗ; заявление по чл. 70 от ППЗСПЗЗ; споразумение по чл. 37в, ал. 2 от ЗСПЗЗ, проект за разпределение на масиви за ползване на земеделски земи по чл. 37в, ал. 3 от ЗСПЗЗ, ведно с указания за тяхното попълване, са публикувани на интернет страницата на МЗХ в рубриката „Поземлени отношения и комасация“.

2. Заявление по чл. 37б, ал. 1 от ЗСПЗЗ и чл. 70 от ППЗСПЗЗ.

В срок до 31 юли всеки ползвател е длъжен да представи в общинската служба по земеделие по местонахождение на имотите копие от договорите за ползването от него имоти, с цел определяне на изходните данни и материали за създаване на масивите за ползване за предстоящата стопанска година.

Ползвателите подават заявление по чл. 70 от ППЗСПЗЗ с приложен към заявлението опис на имоти, съгласно регистрираните в ОСЗ договори и/или документи за собственост. Всеки ползвател посочва в заявлението начина, по който желае да ползва всеки от наетите или арендувани имоти през съответната стопанска година, а именно – в реални граници или комасирано, т.е. включени в процедурата по чл. 37в от ЗСПЗЗ за създаване на масиви за ползване на земеделските земи в съответното землище.

Имотите, посочени за ползване в реални граници, не се включват в изходните данни и материали за създаване на масивите за ползване за съответната стопанска година, т.е. изключват се от процедурата по чл. 37в от ЗСПЗЗ.

Към заявлението по чл. 70 от ППЗСПЗЗ ползвателите, желаещи да участват в процедурата, прилагат декларация по чл. 37б, ал. 3 от ЗСПЗЗ, че не са свързани лица по смисъла на Търговския закон с лица, които не са изплатили задълженията си по чл. 34, ал. 6 и по чл. 37в, ал. 7 от ЗСПЗЗ за земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 за предходните стопански години.

Образецът на декларация по чл. 37б, ал. 3 от ЗСПЗЗ е одобрен със заповед № РД 46-649/14.07.2015 г. на министъра на земеделието и храните и е публикуван на интернет страницата на МЗХ в рубриката „Поземлени отношения и комасация“.

Забележка: При промяна на собствеността, формата на стопанисване и начина на трайно ползване собствениците и ползвателите подават декларация, съответно заявление, съгласно чл. 72, ал. 1 от ППЗСПЗЗ. Новите обстоятелства не се вземат предвид при определяне на масивите за ползване за предстоящата стопанска година, освен в случаите, когато декларациите или заявленията са представени **в срок до 15 август** – чл. 72, ал. 5 от ППЗСПЗЗ.

С оглед бързата регистрация на подадените декларации и заявления, следва ОСЗ да насърчават и да подпомагат заинтересуваните лица (собственици и ползватели) да подават декларациите и заявленията в електронен вид.

3. Регистриране на договорите за ползване на земеделски земи от ОСЗ.

Задължение на общинските служби по земеделие е да регистрират представените договори за наем, аренда и съвместна обработка по чл. 31, ал. 4, т. 3 от Закона за кооперациите, както и анексите за тяхното прекратяване, които следва да са във формата, по която е сключен договора, т.е. ако договорът е нотариално заверен, то и анексът следва да е заверен нотариално.

Предвид утвърдената съдебна практика по дела, образувани срещу откази на общинските служби по земеделие да регистрират договори за наем или аренда, е видно, че регистрацията на представените по реда на чл. 37б, ал. 1 от ЗСПЗЗ договори представлява извършване на нормативно предписани действия от точно определен орган, поради което отказът да се извърши регистрацията представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 4 от

Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с § 8 от ПЗР на АПК, който подлежи на контрол за законосъобразност по реда на чл. 145 и сл. от АПК. В този смисъл производството по регистрация на представените договори е напълно формално и не допуска общинските служби по земеделие, в качеството на регистърен орган, да откажат извършване на предписаното административно действие.

Съгласно чл. 37б, ал. 1 от ЗСПЗЗ, когато за един имот са представени и съответно са регистрирани в информационна система „Ферма – ползване на земеделските земи“ (FPZ2) два и повече неписани в службата по вписвания договори (договори за наем със срок от една година по чл. 237 от Закона за задълженията и договори за съвместно обработване на земята чл. 31, ал. 4, т. 3 от Закона за кооперациите), то регистрация в предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ се извършва на договора, посочен в подадената от собственика декларация. Ако собственикът не е подал декларация, общинската служба по земеделие уведомява страните по договорите за разрешаване на спора за ползване на имота. Целта е в регистъра по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ да остане едно правно основание за ползване на имота през съответната стопанска година.

При определяне на изходните данни и материали за създаване на масивите за ползване следва да се има предвид, че когато за един имот са представени и съответно са регистрирани в FPZ2 повече от един вписан договор за наем или аренда, то общинската служба по земеделие следва да включи в предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, съответно в процедурата за създаване на масиви за ползване на земеделски земи по реда на чл. 37в от ЗСПЗЗ, договорът, който е вписан в службата по вписвания с по-ранна дата, тъй като при конкуренция на вписванията, приоритет има по-рано вписаният акт (чл. 113 от Закона за собствеността).

Когато извън горепосочените случаи е установено наличието на повече от едно правно основание за ползване на един и същ имот през съответната стопанска година, общинската служба по земеделие изключва имота от процедурата за създаване на масиви за ползване по чл. 37в от ЗСПЗЗ, като собствениците или ползватели ползват имота в реални граници. Ако в срока до 15 август колизията на права бъде разрешена от собствениците и/или ползвателите, то те подават нова декларация и/или ново заявление, в които следва да е отразена съответната промяна във формата на стопанисване на имота.

Ако при регистрирането на представените договори общинската служба по земеделие установи наличието на повече от едно правно основание за ползване на един и същ имот, за който е посочено в декларациите и/или заявлението, че ще се обработва в реални граници, т.е. изрично е посочено, че имотът няма да участва в процедурата по чл. 37в от ЗСПЗЗ, то следва да уведоми съответните лица за разрешаване на спора за ползване на имота. По този начин ще има възможност в срока по чл. 41, ал. 6 от Закона за подпомагане на земеделските производители да бъде регистрирано коректно правно основание за ползване на имота, респ. за кандидатстване за подпомагане.

Забележка: Следва да се има предвид, че разрешаването на колизията кой от представените 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, е извън компетенциите на общинската служба по земеделие, областната дирекция „Земеделие“ и министъра на земеделието и храните. Ако страните по сключените договори, респ. съсобствениците на имота, не разрешат спора помежду си, то следва да се обърнат към компетентния съд.

II. Комисия по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

Сключването на споразумението се ръководи от комисия за всяко землище на територията на общината, определена със заповед на директора на областната дирекция "Земеделие" **в срок до 5 август** на съответната година. В състава на комисията се включват: кметът на населеното място, съответно кметският наместник или оправомощени от тях длъжностни лица, представител на общинската служба по земеделие и представител на областната дирекция "Земеделие". Когато за землището са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри, в състава на комисията се включва и представител на Службата по геодезия, картография и кадастър.

При изготвянето на проекта на разпределение в работата на комисията участват и собствениците и/или ползвателите на земеделски имоти в съответното землище, заявили изричното си желание за участие в процедурата за създаване на масиви за ползване по чл. 37б, ал. 3.

Заповедта на директора на областната дирекция "Земеделие" за определяне на комисията се обявява в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие и се публикува на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие".

Комисията от една страна е помощен орган за законосъобразното сключване на доброволно споразумение, а от друга – има основна роля при изготвяне на служебно разпределение.

Комисията има за задача да получи и да провери пълнотата и качеството на изходните данни и материали, да предостави на участниците в споразумението необходимите карти и регистри, да уведоми всички заинтересувани лица и да им съдейства с експертна помощ.

Комисията приема изготвения проект на доброволно споразумение, като извършва обстоен преглед относно неговата законосъобразност и изготвя доклад до директора на ОДЗ. При служебно разпределение на масивите за ползване – изготвя проект на разпределението, който представя с доклад на директора на ОДЗ.

III. Предварителен регистър на имотите, участващи в процедурата за създаване на масиви за ползване.

Задължение на общинската служба по земеделие е **в срок до 1 август** да изготви предварителния регистър на имотите по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, които трябва да бъдат включени в процедурата за създаване на масиви за ползване. Необходимата информация за това се набавя от:

1. данните от подадените декларации по чл. 69 и заявления по чл. 70 от ППЗСПЗЗ;

2. документи, удостоверяващи плащането на имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ, изискани служебно от съответната община или от областната дирекция "Земеделие";

3. декларации по чл. 37б, ал. 3 от ЗСПЗЗ;

4. регистъра на земеделските производители, включително входящия дневник и копията на заверените анкетни карти с анкетни формуляри съгласно Наредба № 3 от 1999 г. за създаване и поддържане на регистър на земеделските производители;

5. други данни, които са служебно известни на съответната ОСЗ.

Предварителният регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ трябва да съдържа данни за:

1. номерата на имотите по картата на възстановената собственост (кадастралната карта) и тяхната площ, категория и начин на трайно ползване;

2. ползвателя и правното основание за ползването;

3. имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 ЗСПЗЗ.

Забележка: В предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ не се включват идеални части от имоти, независимо от желанието на собствениците и ползвателите, заявено в декларациите по чл. 69 или заявленията по чл. 70. В тези случаи идеалните части от имоти се ползват от техните собственици и/или ползватели извън споразумението, респ. разпределението. Само когато всички собственици и/или ползватели на идеални части на един имот са изразили желание за участие в процедурата, то целият имот се включва в предварителния регистър, съответно в границите на съответния масив.

Общинската служба по земеделие публикува обява за изготвените предварителни регистри в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие. Обявата се публикува и на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие". Обявата може да се оповести и чрез средствата за масово осведомяване или по друг подходящ начин.

Промени в предварителните регистри могат да се правят в **срок до 15 август** при промяна в декларациите/заявленията, както и за отстраняване на допуснати грешки и неточности по инициатива на общинската служба по земеделие или въз основа на одобрени заявления на заинтересуваните лица.

Общинската служба по земеделие предоставя в срок до 15 август предварителния регистър и картата на границите на масивите заедно с декларациите по чл. 69 и заявленията по чл. 70 на председателя на комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ, включително в цифров вид.

IV. Определяне на територията, в която се създават масивите за ползване.

В **срок до 20 август** комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ определя както територията, в която се създават масивите за ползване по реда на § 2ж от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ, така и границите на масивите за ползване върху копие от картата на възстановената собственост (кадастралната карта).

При определяне територията, в която се създават масивите за ползване по реда на § 2ж от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ, се включват имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ и се изключват имотите, за които собствениците и ползвателите са декларирали, съответно заявили, несъгласие за включване в масиви.

В посочения срок комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ трябва да изготви карта на масивите за ползване и регистър, който съдържа данни за имотите, заявени за участие в споразумението, за имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ и за попадащите в границите на масивите пътища и напоителните канали, които не функционират.

Комисията изготвя справки и баланси за ползвателите и масивите за ползване от програмен продукт Cadis v.6, които предоставя на участниците в процедурата.

V. Изготвяне на споразумение.

Целта на споразумението по чл. 37в е собствениците и ползвателите на земеделски земи в съответното землище да комасират (уедрят) обработваните от тях площи, като преразпределят собствените и ползвани на правно основание имоти, към които прибавят т.нар. „имоти – бели петна“, намиращи се в разпределените между участниците в споразумението масиви.

Комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ ръководи сключването на споразумение за създаване на масиви за ползване на земеделските земи във всяко землище, за което има подадени заявления за това. За целта председателят на комисията насрочва заседания на всички участници в процедурата, на които се предоставят с приемо-предавателен протокол материалите по т. IV, необходими за изготвяне на споразумението, дават се разяснения по процедурата и пр.

Заседанията на комисията се оповестяват чрез обяви в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие, които се публикуват и на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие". Заседанията са публични и на тях могат да присъстват представители на собствениците и на ползвателите и други заинтересувани лица.

За заседанията на комисията се съставя протокол.

В срок до 30 август участниците в процедурата сключват споразумение за ползване на масивите за предстоящата стопанска година по смисъла на § 2, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за арендата в земеделието. Споразумението влиза в сила, при условие че обхваща не по-малко от две трети от общата площ на масивите за ползване, определени по реда на т. III.

Участниците в споразумението могат да коригират представените от комисията граници на масивите с цел ползване на изключени площи, получени след сечението между картата на възстановената собственост или кадастралната карта и физическите блокове от цифровата орто фото карта (ЦОФК).

Споразумението се сключва по образец, утвърден от министъра на земеделието и храните, и съдържа данни за комисията, участниците, разпределените им имоти или части от имоти, включително по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ, и дължимото за тях рентно плащане. Неразделна част от споразумението е картата за разпределение на масивите за ползване. Споразумението и картата се подписват от всички участници (независимо дали споразумението обхваща цялата площ или две трети от нея), регистрират се в ОСЗ и се предоставят на председателя на комисията.

Забележка: Споразумението следва да се предава в SHP формат за приемане от FPZ 2. В сайта на СД „ИМКО-3“ е указана структурата на предаваните данни.

В случаите когато е постигнато споразумение за общата площ на масивите в съответното землище или за две трети от нея, комисията проверява включени ли са в споразумението всички заинтересувани лица по данните от декларациите по чл. 69 и от заявленията по чл. 70, определени ли са в партидите на ползвателите по споразумението имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ, които се ползват без правно основание, както и спазени ли са условията и редът на същия закон за формиране и разпределение на масивите за ползване.

Комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ изготвя проект на картата на масивите за ползване и на регистър към нея въз основа на представеното споразумение.

Регистърът съдържа данни за масивите за ползване, за ползвателите и за номерата на имотите по картата на възстановената собственост (идентификаторите по кадастралната карта), за площта, категорията, начина на трайно ползване, правно основание на ползването, съответно за имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ и за имотите – полски пътища, попадащи в масивите за ползване.

Забележка: В регистъра, респ. в заповедта по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ, не следва да бъдат включвани полски пътища, попадащи в масивите, за които има информация, че се ползват като такива.

Регистърът се прилага към споразумението и представлява неразделна част от него.

Общинската служба по земеделие **в срок до 25 август** публикува обява за изготвените регистър и картата на ползването в кметството и в сградата на ОСЗ. Обявата се публикува и на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие".

Промени в проектите на регистъра и картата могат да се правят **в срок до 30 август** по инициатива на комисията или на заинтересуваните лица.

Комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ изготвя доклад до директора на областната дирекция "Земеделие", в който подробно се описват всички данни и дейности, свързани с процедурата в съответното землище, и в който предлага на директора да бъде издадена заповед по реда на чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ за одобряване на споразумението.

В срок до 1 октомври директорът на областната дирекция "Земеделие" издава заповед по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ въз основа на доклада на комисията, с която одобрява сключеното споразумение, включително имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ, полските пътища и напонтелни канали, разпределени в границите на масивите съобразно споразумението.

Когато комисията установи, че споразумението не отговаря на изискванията на закона и правилника, уведомява участниците и определя разумен срок за отстраняване на нарушенията, в зависимост от техния характер.

Когато нарушенията не бъдат отстранени в срока, комисията подробно ги описва в доклада и след неговото одобрение от директора пристъпва към служебно разпределение на масивите за ползване.

В срок до 10 октомври заповедта по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ, ведно с приложенията, се обявяват в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие и се публикуват на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие".

Забележка: Влязлата в сила заповед по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ, с която е одобрено споразумението, е административен акт, който не поражда вещни права (право на собственост, право на ползване, ограничени вещни права) за участниците в споразумението върху масивите, респ. върху включените в тях имоти, поради което те нямат правната възможност да заменят или да отдават под наем разпределените масиви, сключвайки договори за замяна или за наем след издадената заповед.

VI. Служебно разпределение на масивите за ползване.

Комисията изготвя **в срок до 15 септември** проект за служебно разпределение на масивите за ползване в следните случаи:

1. когато не се постигне споразумение или постигнатото споразумение е за площ, по-малка от две трети от общата площ на масивите в землището, или
2. за остатъка от масивите за ползване в землището, когато споразумението е сключено при условията на чл. 37в, ал. 2, изречение седмо от ЗСПЗЗ, или
3. когато споразумението не обхваща имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ и полските пътища, включени в масивите за ползване.

Проектът за служебно разпределение се съставя по образец, одобрен от министъра на земеделието и храните.

Комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ изготвя проект на картата на масивите за ползване и на регистър към нея въз основа на разпределението.

Регистърът съдържа данни за масивите за ползване, за ползвателите и за номерата на имотите по картата на възстановената собственост (идентификаторите по кадастралната карта), за площта, категорията, начина на трайно ползване, правно основание на ползването, съответно за имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 и полските пътища.

Регистърът се прилага към разпределението и представлява неразделна част от него. Регистърът и картата на ползването се оповестяват **в срок до 10 септември**.

Промени в проектите на регистъра и картата могат да се правят **в срок до 15 септември** по инициатива на комисията или на заинтересуваните лица.

Комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ изготвя доклад до директора на областната дирекция "Земеделие", в който се описват всички данни и дейности, свързани с процедурата в съответното землище. В доклада комисията предлага на директора да издаде заповед по реда на чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ за одобряване на разпределението.

В срок до 1 октомври директорът на областната дирекция "Земеделие" издава заповед по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ въз основа на доклада на комисията, с която одобрява служебно разпределените масиви за ползване, включително имотите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ, полските пътища и напонтелни канали, разпределени в границите на масивите съобразно споразумението.

В срок до 10 октомври заповедта по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ, ведно с приложенията, се обявяват в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие и се публикуват на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие".

Забележка: Влязлата в сила заповед по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ, с която е одобрено разпределението на масивите за ползване, е административен акт, който не поражда вещни права (право на собственост, право на ползване, ограничени вещни права) за участниците в споразумението върху масивите, респ. върху включените в тях имоти, поради което те нямат правната възможност да заменят или да отдават под наем разпределените масиви, сключвайки договори за замяна или за наем след издадената заповед.

VII. Включване на земи от държавния и общинския поземлен фонд в споразумението и разпределението.

Когато в разпределените масиви за ползване попадат земи от държавния и общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за които преди издаването на заповедта по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ не са сключени договори за наем или за аренда, то имотите могат да бъдат предоставени на ползвателите на съответните масиви по тяхно искане със заповед на министъра на земеделието и храните или на оправомощено от него лице, съответно на кмета на общината. В тези случаи комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ предоставя списък със съответните имоти на министъра на земеделието и храните или на оправомощено от него лице, съответно кмета на общината, а ползвателите отправят искане до компетентния орган за сключване на договор.

Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

Забележка: Имотите от държавния и общинския поземлен фонд, попадащи в разпределените масиви за ползване, не се включват в заповедта по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ като „имоти – бели петна“, защото правното основание за тяхното ползване е сключените за тях договори.

Следва да се има предвид, че свободните пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, т.е. тези, за които не са сключени договори за наем или аренда, не се включват в споразумение или разпределение, тъй като се процедурат само по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ.

VIII. Включване на проектираните в плана за земеразделяне полски пътища, които попадат в масивите за ползване.

С разпоредбата на чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ се допуска в споразуменията по чл. 37в от ЗСПЗЗ да се включват и проектирани в плана за земеразделяне полски пътища, които попадат в масивите за ползване и не са необходими за осигуряване на пътен достъп през съответната стопанска година. За целта директорът на областната дирекция „Земеделие“ отправя искане до кмета на общината за предоставяне на имотите - полски пътища, а кметът на общината следва да се произнесе по искането след решение на общинския съвет. Ползвателите на съответните масиви сключват договори за наем за имотите - полски пътища с кмета на съответната община, като заплащат наем в размер на средното годишно рентно плащане за землището по банкова сметка на общината.

Когато в едномесечен срок от искането, общинският съвет не е взел решение, директорът областната дирекция „Земеделие“ издава заповед на основание чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ, в която са определени само имотите – полски пътища, попадащи във вече създадените чрез споразумения или разпределение масиви за ползване. В заповедта се посочва цената на имотите, определена в размер на средното годишно рентно плащане за землището, както и ползвателя, на когото са предоставени полските пътища.

Заповедта за полските пътища се обявява по реда на чл. 37в, ал. 5 от ЗСПЗЗ и се регистрира във информационната система „Ферма-ползване на земеделските земи“.

Забележка: В заповедта не следва да бъдат включвани пътища, попадащи в масивите, за които има информация, че се ползват като такива.

В случай че общинският съвет е взел решение, с което отказва да предостави полските пътища на ползвателите на съответните масиви, то директорът на областната дирекция „Земеделие“ не следва да издава заповед на основание чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ за предоставяне на полските пътища на ползвателите на съответните масиви.

Задължение за ползвателя, на когото са предоставени полските пътища в масива, е да осигури достъп до имотите, декларирани и заявени за ползване в реални граници през следващата стопанска година.