

## 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) за стопанската 2017 – 2018 година

### **I. 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.

**Забележка:** Собствениците включват в декларациите и имотите с начин на трайно ползване – трайни насаждения, пасища, мери и ливади.

Следва да се има предвид, че с промените на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е регламентирана процедура за създаване на масиви за ползване на пасища, мери и ливади по реда на чл. 37ж от ЗСПЗЗ, а масивите за ползване на трайни насаждения се процедурат по реда на чл. 37в от ЗСПЗЗ.

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 МЗХГ и на областните дирекции "Земеделие", както и обяви на видни места в кметствата, общините, областните администрации и местния печат.

### **1. Декларация по чл. 69 от ППЗСПЗЗ.**

**В срок до 31 юли** всеки собственик подава 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, 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.

## **2. Заявление по 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 ползваните 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.

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, храните и горите 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 на имотите след 31 юли, 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 на запомнящи устройства по избор - USB флаш памет или оптичен носител на информация, при възможност.

**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“.

## **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 изменение и 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 регистрацията 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.

**Забележка:** При регистриране на представените договори, ОСЗ прави проверка дали наемодателят/арендодателят е отразен в регистър собственици към картата на възстановената собственост (КВС) на землището, като собственик в партидата на съответния имот, въз основа на документа за собственост (влезлите в сила решения за възстановяване на правото на собственост, нотариални актове и пр.). Ако има промяна в собствеността на имота, то регистрацията на договора се извършва след нейното отразяване по реда на Наредба № 49 за поддържане на картата на възстановената собственост.

Когато като основание за първоначално регистриране на имота в регистрите към КВС на землището е отразен документ за собственост, издаден на наследниците на починал собственик, каквито са част от решенията за възстановяване на собствеността, и представеният за регистриране договор е сключен от наследник/наследници, то регистрацията се извършва след представяне на удостоверение за наследници на отразения в партидата на имота собственик.

Когато в ОСЗ е представен за регистриране договор за пренаемане/преарендуване, то неговата регистрацията се извършва след като е регистриран договорът, сключен със собственика на имота, в който има клауза за преотдаване.

## **II. Предварителен регистър на имотите, участващи в процедурата за създаване на масиви за ползване.**

**1.** 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.

**1.1.** 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 невписани 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 по чл. 31, ал. 4, т. 3 от Закона за кооперациите), то регистрацията 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.

**Забележка:** За невписаните договори, в които е предвидено продължаване на уговорения срок, се представя и изрично писмено споразумение между страните за продължаване срока на договора.

**1.2.** 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).

**1.3.** Когато извън горепосочените случаи е установено наличието на повече от едно правно основание за ползване на един и същ имот през съответната стопанска година (т.е. два и повече вписани и невписани договори), **общинската служба по земеделие изключва имота от процедурата за създаване на масиви за ползване по чл. 37в от ЗСПЗЗ, като собствениците или ползвателите 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.

**1.4.** 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, храните и горите. Ако страните по сключените договори, респ. съсобствениците на имота, не разрешат спора помежду си, то следва да се обърнат към компетентния съд.

**2.** Необходимата информация за изготвяне на предварителния регистър на имотите по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ се набавя от:

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

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

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

**2.4.** 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;

**2.5.** други данни, които са служебно известни на съответната ОСЗ.

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

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

**3.2.** ползвателя и правното основание за ползването;

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

**4.** В предварителния регистър по чл. 72, ал. 2 от ППЗСПЗЗ не се включват:

**4.1.** Ползватели, които не са изплатили задълженията си по чл. 37в, ал. 7 и по чл. 34 за земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 за предходните стопански години, както и

