

ПРОТОКОЛ

Днес, 26.08.2024 г. назначената със Заповед № РД-07-26/20.08.2024 г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново, комисия в състав:

1. Емел Мехмед Павлоолу – Началник на общинска служба по земеделие – Свищов;
2. Дияна Колева Кунева – главен юрисконсулт в Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново;
3. Филип Стаханов Ангелов - главен юрисконсулт в Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново,

която въз основана на одобрената със Заповед № РД46-28/22.01.2021 г. на Министъра на земеделието, храните и горите Методика за определяне на средното годишно рентно плащане и на така постъпилото възражение с вх. № РД-12-05-56/15.08.2024 г. в Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново, преразгледа решението относно определения с Протокол от 19.01.2024 г. на комисията, назначена със Заповед № РД-07-01/04.01.2024 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново размер на средното годишно рентно плащане за имоти с НТП „нива“ в землището на гр. Свищов, общ. Свищов за стопанската 2024/2025 г. на основание § 2е, ал. 1 от допълнителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи във връзка с чл. 77б от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

I. Регламент

§ 2е., ал. 1 от Допълнителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

Размерът на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година се определя в левове за декар от комисия, назначена със заповед на директора на областната дирекция "Земеделие", въз основа на данни, предоставени от съответната общинската служба по земеделие, за средната стойност на рентните вноски, изчислена на база повече от половината договори, вписани в службата по вписванията и регистрирани в общинската служба по земеделие.

(2) В комисията се включват представители на областната дирекция "Земеделие" и началниците на съответните общински служби по земеделие.

(3) Определеният размер на средното годишно рентно плащане се публикува на интернет страницата на съответната областна дирекция "Земеделие".

II. Методика

Средното годишно рентно плащане се изчислява на база повече от половината от вписани в Службата по вписвания и регистрирани договори за ползване на земеделските земи.

Комисията по § 2е от Допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ изчислява стойностите на средното годишно рентно плащане за всяко землище, по начин на трайно ползване на имотите по вписаните в Службата по вписвания договори, като стойността на средното годишно рентно плащане представлява средно претеглена цена, получена като частно между делимо (числител), представляваща сумата от дължимото рентно плащане по

договорите, и делител (знаменател), представляваща общата площ на имотите по същите договори.

или:

$$\text{СПЦ} = \frac{\text{ДРП}_1 * \text{Пл}_1 + \text{ДРП}_2 * \text{Пл}_2 + \dots + \text{ДРП}_i * \text{Пл}_i}{\sum_1^i \text{Пл}}$$

където:

СПЦ – средно претеглена цена = **средно годишно рентно плащане**

ДРП_i – **дължимо рентно плащане** на декар (лева)

Пл_i – **площ** на имотите по договори със съответното ДРП (декари)

Комисията определи размера на средното годишно рентно плащане за землището на гр. Свищов, въз основа на данните, предоставени от ОСЗ за всички вписани в Службата по вписвания и регистрирани в регистъра на ползването договори, като изключва регистрираните такива с предмет на ползване – ниви, находящи се в местността „Блатото“ в землището на гр. Свищов.

Комисията определи стойностите на средното годишно рентно плащане съобразно предоставените й данни за имотите по начин на трайно ползване ниви, а стойността на средното годишно рентно плащане се определя като цяло число, в лева на декар.

III. Констативна част

1. Землището на гр. Свищов е с **площ от 55 609.482 дка** в регистъра по чл. 72 от ППЗСПЗЗ **земя**. На база постъпили 17 бр. декларации по чл. 69 от ППЗСПЗЗ с декларирана площ 10899,816 дка и 54 заявления по чл. 70 от ППЗСПЗЗ със заявена площ от 44 709.666 дка. В тези площи се създават **масиви за ползване по споразумение, обхващащо за настоящата стопанска 2023/2024 година площ от 27 201.179 дка**. Извън споразумението за комасирано ползване е площ от 26 068.790 дка, от които 23 970.654 дка в местността „Блатото“, които се използват в реални граници. Спецификата на площите от тази местност, е че те са ситуирани окрупнено, но отделно от останалите имоти в землището на гр. Свищов, като „самостоятелно обособени масиви“.

В тази местност се намират имоти, за които са сключени следните договори:

- 67 бр. договори за аренда и наем при цена – от 15 лв./дка до 90.00 лв./дка. частни имоти;

- 4 бр. договори за аренда при цена – от 114.30 лв./дка до 221.00 лв./дка. за имоти от ДПФ.

В конкретика за имотите от ДПФ по посочените по-горе договори се ползват в реалните им граници, тъй като сами по себе си представляват големи самостоятелни масиви за ползване. Съотнасянето на тези масиви спрямо масивите за ползване за останалата част от землището е немислимо с оглед тяхната обособеност спрямо останалите имоти в землището, с оглед тяхната площ – в хиляди пъти по-голяма спрямо останалите имоти в землището, включително и с оглед начина им на отдаване /в състезателна процедура/.

Подобен род имоти са несъизмерими по каквито и да е критерии с всички останали имоти както в това землище, така и в кое да е друго землище. Несъотносима е и цената, на която са сключени договорите за отдаването им.

Цената за специфични по същността си имоти следва да бъде изключение, а не база по правило при определяне на средната рента за землището. Това е така, защото предмет на отдаване на договорите в местността „Блатото“ са големи самостоятелно обособени площи, които общо 4 на брой договори, от своя страна сформират 2.3 % от всички вписани в

службата по вписвания и регистрирани в общинската служба по земеделие договори, а в същия момент обхващат 50 % от площта на цялото землище.

При определяне на стойността на средната рентна цена, цената от тези договори, представляващи 2.3% от всички договори, сключени за 86.9% от площите в землището не следва да се отнесе към останалите 97.7 % от договорите, сключени на пазарен принцип за останалата част от землището и съответно да сформира осреднената цена в лв./дка.

Вариантът на база всички 176 бр. договори /или 100% от договорите за землището/ да е определената стойност на средната рентна цена, която възлиза на 127 лв./дка. е немислим, като е необосновано завишена рентата като стойност спрямо всички критерии, приложими за определянето ѝ.

Настоящата комисията приема на база 172 бр. договори /или 97.7 % след изключване на 4 бр. договори в местността „Блатото“/ стойността на средната рентна цена е 66 лв./дка. Този вариант е обоснован и приложим съобразно Методиката за определяне на стойността на СГРП, която да е изчислена на база повече от половината договори, вписани в службата по вписвания и регистрирани в общинската служба по земеделие.

При наличието на споразумение за комасирано ползване за землището, в което не са включени площите от местността „Блатото“, именно тези площи и договорираната за тях цена следва да определят размера на средната рентна цена, която да се използва за изплащане за сумите по заявленията на собствениците по чл. 37в, ал. 7 от ЗСПЗЗ, внесени от ползвателите, в чиито масиви попадат собствените им имоти, и тази цена да се използва и за сключване на договори на осн. чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ, както и за сключването на договори за ползването на полски пътища и канали на осн. ал. 16 от същия член.

Средната рентна цена следва да е показател за цените, договаряни от ползвателите, като същевременно да дава стабилитет в договорните отношения например при подписване на едногодишни договори за ползване. Тя трябва да е отражение на в действителност осреднена стойност на договаряните ренти, която стойност се пренася в цената на рентата при изплащането на сумите по чл. 37в, ал. 7 от ЗСПЗЗ на собствениците на тези имоти. Тази осреднена цена служи за да замесва стойността на рентата, така, както ако собствениците бяха сключили договор за ползването им.

Средната рентна цена се ползва при договарянето на общинските полски пътища и канали, попадащи в масивите за ползване, като договорна цена за имоти с НТП – ниви. В този случай за имотите от ОПФ с НТП – нива рентата ще е различна от тази за имотите – полски пътища и канали, за които следва тя да е на уеднаквена цена по стойност с договорната цена за земеделски земи, попадащи в масивите за ползване. С други думи казано **тази цена не следва да произлиза от цената по договори, сключени за имоти, намиращи се извън масивите за ползване.** Това е така, защото само по себе си ползването на имотите – полски пътища, произлиза от ползването на масивите, в които те попадат.

В конкретния случай намираме за неоснователно определянето на средното годишно рентно плащане в първия разглеждан вариант, чрез завишаването му в двоен размер на база взетото с мнозинство решение на комисията. Тази цена е сформирана на база договори, сключени за големи площи, за изолирана част от землището, със своите специфики, които площи са извън масивите за ползване, а цената за тях макар и на база 2.3 % от договорите в

цялото землище, дава реално отражение върху площите в масивите за ползване, за които площи са сключените 97.7 % от договорите в това землище.

Средната рентна цена, която автоматично се прехвърля в цената за изплащане на сумите на осн. чл. 37в, ал. 7 от ЗСПЗЗ, ще доведе до изплащане на собствениците на недоговорените имоти на стойност 127лв./дка, която е два пъти по-висока от стойността, която обичайно биха получили, ако бяха сключили договор за собствените си земи, така, както са сключените 97.7% от договорите в това землище и участващи в споразумението за комасирано ползване. Това ще е и цената при сключване на договори за отдаване на полски пътища и канали, находящи се в масивите за ползване в землището.

Като преразгледа решението относно определения с Протокол от 19.01.2024 г. на комисията, назначена със Заповед № РД-07-01/04.01.2024 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново размер на средното годишно рентно плащане за имоти с НТП „нива“ в землището на гр. Свищов, общ. Свищов за стопанската 2024/2025 г., настоящата комисия определи нов размер на същото, както следва:

Министерство на земеделието									
ФЕРМА - Регистри									
Общинска служба "Земеделие" СВИЩОВ									
Справка за средни арендни вноски									
Условия за формиране на средни арендни вноски									
Данните за стопанска година 2023/2024 ще се използват през стопанска година 2024/2025									
Данни за всички землища									
Участие на имоти от ДПФ ДА									
Участие на имоти от ОПФ ДА									
Вземане на суми от имоти									
Данни към 5.1.2024 г.									
Землище	ЕКАТТЕ	Начин на трайно ползване	Общ брой договори	Участват договори	Участват %	Участващи с площ дка.	Участващи с обща сума лв. Ср. рентно пл. лв./дка	Ср. рентно пл. лв./дка	Формирана
СВИЩОВ	65766	Ниви	176	172	97.70	3608.209	239465.98	66	

На основание гореизложените мотиви, комисията

РЕШИ:

Изменя Протокол от 19.01.2024 г. на комисията, назначена със Заповед № РД-07-01/04.01.2024 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново

в частта относно определения размер от 127 лв. на средното годишно рентно плащане за имоти с НТП „нива“ в землището на гр. Свищов, общ. Свищов за стопанската 2024/2025 г., като определя нов размер, а именно - 66.00 лв. на средното годишно рентно плащане за землището на гр. Свищов, общ. Свищов за стопанската 2024/2025 г.

Членове:

1. /п/
/Емел Павлоолу/
2. /п/
/Дияна Кунева/
3. /п/
/Филип Ангелов/