**М О Т И В И**

**КЪМ ПРОЕКТа на Закон за земеделските земи**

Проектът е изготвен в изпълнение на Решение на Народното събрание от 19 септември 2017 година относно необходимостта от усъвършенстване на регламентацията на отношенията в областта на собствеността, ползването, управлението и опазването на земеделските земи (обн., ДВ, бр. 77 от 2017 г.), изменено с Решения на Народното събрание от 12 октомври 2018 г. и от 27 февруари 2019 г.

Изготвен е нов законопроект – Закон за земеделските земи, съдържащ 26 глави, допълнителни, преходни и заключителни разпоредби.

В законопроекта са определени субектите на правото на собственост върху земеделски земи, съобразно разпоредбите на Конституцията на Република България и Закона за собствеността.

Във връзка със заведената процедура за нарушение № 2015/2018 по описа на Европейската комисия относно противоречие на разпоредбата на чл. 3в от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) с чл. 49 и чл. 63 и 65 от Договора за функционирането на ЕС (ДФЕС), касаещ наложени ограничения при придобиване право на собственост върху земеделски земи от чужди физически и юридически лица, включително и българските, които не са пребивавали или установени в България повече от 5 години, в преходните и заключителни е предвидено да се отмени разпоредбата на чл. 3в от ЗСПЗЗ. Същевременно в законопроекта е създаден механизъм за защита на земеделските земи като ограничен ресурс и национално богатство, като се предвижда след придобиването на право на собственост върху земеделски земи, приобретателите да не могат да променят тяхното предназначение, за срок от седем години, като се предвиждат и изключения.

Предвидени са ограничения за придобиването на земеделски земи от чуждестранни физически и юридически лица, включително и за лицата в обхвата на Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици.

В законопроекта е включена уредбата на земеползването, за която основен метод на регулиране е този на власт и подчинение, характерен за административното право. Това са административните процедури за създаване на масиви за ползване, без да се засяга правото на собственост; доброволната комасация на земеделските земи с промяна на правото на собственост; управлението и разпореждането със земите от държавния и общинския поземлен фонд, както и със земите в бившите стопански дворове; регистрацията на актовете за ползването на земеделските земи за целите на подпомагането по схемите за плащане на площ; опазване на земеделските земи и селскостопанското имущество и други.

С оглед на регулиране на обществените отношения по повод на земеползването като основа на селското стопанство, в националните законодателства на страните от ЕС се прилагат основно четири вида мерки, насочени към защита на ползвателя, на собственика -ползвател, на собственика и за предотвратяване на раздробяването на земеделската земя.

В проекта е уредена доброволната комасация на земеделските земи с промяна на правото на собственост, с цел преодоляване раздробеността на поземлената собственост и създаване на предпоставки за повишаване ефективността на ползването и опазването на земеделските земи.Уедряването на земеделски имоти по собственост е предвидено да става въз основа на писмено споразумение с нотариално заверени подписи на собствениците на земите и план за уедряване, одобрен със заповед на министъра на земеделието, храните и горите. Планът за уедряване може да включва изграждане на съоръжения за напояване или предпазване от вредното въздействие на водите, за борба с ерозията на почвите или други устройствени нужди, свързани с ползване на земеделските земи по предназначение и опазване на околната среда.

В плана за уедряване е предвидено да могат да се включват земеделски имоти – държавна или общинска собственост, като в тези случаи споразумението се подписва от министъра на земеделието, храните и горите, съответно от кмета на общината или от оправомощени от тях лица.

Общинската служба по земеделие въз основа на одобрения план за уедряване, издава решения и скици за уедрените поземлени имоти. В решението се описват размерът и категорията на имота, неговото местоположение (граници, съседи) и ограниченията на собствеността с посочване на основанията за това. Собствеността върху уедрените поземлени имоти се придобива от влизане в сила на решението на общинската служба по земеделие, което, придружено със скица, удостоверява правото на собственост и има силата на нотариален акт.

В процедурата за промяната на начина на трайно ползване на земеделските имоти или на части от тях за друго земеделско ползване се предвижда за имоти, включени в обхвата на специализиран слой "Постоянно затревени площи", промяната на начина на трайно ползване да може да се извършва само след тяхното изключване от слоя със заповед на министъра на земеделието, храните и горите по реда на чл. 33б, ал. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители.

Поземлените отношения за ползването на земеделските земи се поставят в нова регулативна рамка. Формулирани са общи правила за договорите за възмездно ползване на земеделските земи. Ограничена е продължителността на договорите за ползване –предвижда се тя да не превишава десет години, съответно тридесет години – за земи, заети с трайни насаждения. Целта е да се постигне по-добър баланс в отношенията между собствениците и ползвателите на земеделските земи, чрез избягване на дългосрочна обвързаност с неизгодни договори, включително, сключени от съсобственици с незначителен дял, каквато негативна практика е широко разпространена. Подходът за уеднаквяване на режима за ползване на земеделските земи е съчетан със запазване на характерните особености на отделните видове договори, които масово се прилагат в практиката.

Изискването за минимален 5-годишен срок на арендните договори и за сключването им от съсобственици, притежаващи повече от половината от общата вещ, се запазва. За договорите за наем и за съвместно обработване не е въведено правило за минимален срок – те могат да се сключват от съсобственици, притежаващи повече от 25 на сто от собствеността върху земята, като за неуредените случаи се препраща към разпоредбите на Закона за собствеността.

Същевременно, специалният режим на договорите за наем на земеделска земя и за съвместно обработване на земеделска земя, предвижда допълнителни административни и нормативни гаранции, произтичащи от специфичния им предмет – земеделска земя, в отклонение от общата уредба на тези видове договори, чиято уредба е в Закона за задълженията и договорите и в Закона за кооперациите. Прилагането им като основна правна форма на поземлените отношения изисква ясна правна регламентация, която ще спомогне за възстановяване на доверието и ще насърчи сключването им, за разлика от неспецифични, включително финансови договорни инструменти.

В проекта е предвидено задължение заобщинските служби по земеделие да регистрират в информационна система на МЗХГ представените актове за ползване на земеделските земи (договори, административни, съдебни и други правни актове, коитодоказват притежаването на право, включващо в съдържанието си правомощие за ползване на земеделската земя), както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени при спазване на изискванията за форма. Регистрацията се извършва по искане на собствениците или на ползвателите на земеделските земи, въз основа на представени от тях копия от актовете.

Проектът на закон включва административни процедури за създаване на масиви за ползване на обработваеми земи и трайни насаждения за съответната стопанска година, както и на масиви за ползване на пасища, мери и ливади за съответната календарна година.

Главата **„**Създаване на масиви за ползване на земеделски земи“ е структурирана в пет раздела, като е предвиден раздел „Общи положения“, в който са разписани общите правила, приложими при създаването на двата начина на уедрено ползване на земеделските земи.

В отделен раздел е уреден реда за определяне размера на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината. Предвидено е същото да се определя от комисия за областта, назначена със заповед на директора на областната дирекция „Земеделие“, в левове на декар, според начина на трайно ползване на имотите. Средната стойност на средното годишно рентно плащане се изчислява на база всички договори за периода от 20 януари на предходната година до 20 януари на текущата година, регистрирани в общинската служба по земеделие, за съответното землище.

В процедурата за създаване на масиви за ползване на обработваемите земеделски земи и трайни насаждения, по искане на браншови организации, е възпроизведена действащата в ЗСПЗЗ уредба.

При създаването на масиви за ползване на пасища, мери и ливади е предвидено до участие в процедурата да бъдат допускани всички собственици и ползватели на имоти с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади, а не само собствениците и ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната система на БАБХ, какъвто е действащия ред. Целта е да се създават по-големи масиви от пасища, мери и ливади, а оттук и възможност за подпомагане на повече собственици и ползватели на такива имоти. Същевременно се преодолява възможността за различно тълкуване на действаща разпоредба в ЗСПЗЗ, регламентираща допускането на лицата, които могат да участват в процедурата.

Предвидено е т. нар. „имоти – бели петна“ да се разпределят само между животновъдите – собственици и ползватели с животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната система на БАБХ, като по този начин се увеличава ползваната от тях площ.

Предвиден е раздел, в който за първи път е регламентиран ред за изплащане на сумите за ползване на „имотите – бели петна“ на техните собственици.

С оглед ускореното преобразуване на картата на възстановената собственост в кадастрална карта и кадастрални регистри, е предвидено МЗХГ да създава и поддържа специализирана карта и регистри, и информационни системи за ползването на земеделски земи и земи в горски територии, необходими за изпълнение на определените му със закон функции при управлението и развитието на поземлените отношения в България. Целта е гарантиране и успешното усвояване на средства от Европейските фондове и националните доплащания при провеждането на съответните кампании.

Предвижда се обменът на данни между МЗХГ и Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) да се осъществява чрез отдалечен достъп, като АГКК  запазва основните и допълнителните кадастрални данни за имоти и собственици, налични в картата на възстановената собственост и регистрите към нея, включително и историята на имотите, към момента на тяхното предаване по реда на чл. 35 и § 33 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър (ДВ, бр. 57 от 2016 г.).

Специалният режим на земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд (ДПФ и ОПФ) спрямо Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост, както и на земите в бившите стопански дворове на прекратените селскостопански организации, съчетаващ административни с гражданскоправни елементи, също е включен в проекта.

По отношение на земите от държавния поземлен фонд (ДПФ), при изготвения анализ се установи, че нито ЗСПЗЗ, нито Правилника за прилагане на ЗСПЗЗ (ППЗСПЗЗ), дават ясна дефиниция на понятието „държавен поземлен фонд“, а институтът е важен, защото е с широко практическо приложение. Определението се извлича от разпоредби на двата нормативни акта при систематично тълкуване, като между тях в някои случаи има несъответствие. Правилата за ползването и разпореждането със земите от ДПФ, както и със земите в бившите стопански дворове, са уредени предимно в ППЗСПЗЗ, не са систематично подредени, а също така се нуждаят от усъвършенстване, с оглед новите обществено- икономически условия в страната.

Предвид направените констатации, в законопроекта действащите процедури, относими към земеделските земи от ДПФ и земите в бившите стопански дворове, са систематизирани в поредни глави и раздели, като в част от тях са въведени нови правила при управлението и разпореждането с тези земи.

Дадена е легална дефиниция за обхвата на земеделските земи, които се включват в понятието „държавен поземлен фонд“, като по този начин те се разграничават от земите в бившите стопанските дворове, част от които не представляват земеделски земи, а са със статут на земи - частна държавна собственост, които се управляват от министъра на земеделието, храните и горите по ред, различен от този за земеделските земи.

Прецизирани са правомощията на министъра на земеделието, храните и горите относно управлението и разпореждането със земите от държавния поземлен фонд, с оглед създадени по - късно нови процедури, действащи към момента.

Уредени са общи положения за земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд относно собствеността, предназначението, разпореждането и отдаването им за ползване чрез търг и без провеждане на тръжна процедура по пазарни цени, като са определени минимални (5 години) и максимални (10 години) срокове на договорите за отдаване под аренда за отглеждане на едногодишни полски култури, както и максимален срок (до 30 години)на договоритеза създаване и отглеждане на трайни насаждения,като за последните, в случай че срока на плододаване на насажденията е по - дълъг, е предвидена възможност за удължаване на договора чрез анекс, като арендната вноска се определя по пазарни цени.

При отдаването на земеделските земи от държавния поземлен фонд под наем или аренда чрез провеждане на тръжна процедура, са разписани основните правила за провеждането на търга, които в действащата досега процедура са уредени предимно в ППЗСПЗЗ, като е променен срокът (от 31 март на 15 февруари на текущата календарна година), до който министърът на земеделието, храните и горите издава заповед за откриване на търга за следващата стопанска година**.** Определеният в действащата процедура срок забавя провеждането на търговете, а оттук и сключването на договорите, което затруднява включването на наетите имоти в споразуменията за създаване на масиви за ползване на земеделските земи до определения в закона срок.

Предвидено е да отпадане конкурсната процедура за отдаване под наем или аренда на земеделски земи от държавния и общинския поземлен фонд, предвид, че условията за провеждане на конкурс се определят по преценка и критерии, определени от министъра, съответно - от кмета на общината, след решение на общинския съвет, на които отговарят определен кръг субекти и може да се счете, че същите са субективни и не са така ясни и прозрачни, каквито са уредените в тръжната процедура, в която могат да участват всички заинтересовани лица, в условията на свободна конкуренция. Следва да се отбележи, че през последните 15 години, конкурс за отдаване на земеделски земи от държавния поземлен фонд под наем и аренда, не е провеждан.

С цел да се стимулират млади земеделски стопани да създават нови стопанства или да разширяват съществуващите такива, в разписаната в законопроекта тръжна процедура за предоставяне под наем или аренда на свободни земеделски земи от ДПФ, е предвиден отделен търг, на който могат да участват само физически лица до 40 години, както и ЕТ и ЕООД, създадени от такива лица, с оглед приоритетите на ЕС за промяна на възрастовата структура на заетите в земеделието лица.

Разпоредбите относно отдаването на земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд без провеждане на търг са прецизирани, като с оглед разпоредбите на Закона за държавните помощи (ЗДП), се предлага да отпадне съществуващата възможност за отдаване по този ред на маломерни и неизползвани две и повече години имоти, която от влизане в сила на ЗДП, практически не е прилагана за земите от ДПФ. Всички свободни земеделски земи от ДПФ се отдават на търг, като за имоти, които попадат извън допустимия за подпомагане слой, в действащата тръжна процедура е предвидено да не се дължи наемна или арендна вноска за първата стопанска година от договора, за сметка на средствата, които ще бъдат вложени за привеждането им в допустим. Запазени са съществуващите в ЗСПЗЗ възможности за отдаване под наем или аренда без търг на земеделски земи от държавния и общинския поземлен фонд по пазарни цени, които са уредени в законопроекта в Глава десета (когато са заети с трайни насаждения или върху тях са изградени трайно прикрепени функциониращи хидромелиоративни съоръжения – частна собственост; на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади; на бюджетни организации за безвъзмездно ползване – за земите от ДПФ; в случаите на създаване и разпределение на масиви за ползване на земеделски земи). Възможностите в законопроекта, които предвиждат отдаване без търг по пазарни цени, са свързани или със специален статут на земята, с оглед предназначението й, или със специални хипотези на обвързаност, при които отдаването им чрез търг е нецелесъобразно.

Относно отдаването под наем или аренда без търг на земеделски земи от ДПФ и ОПФ, които са заети с трайни насаждения или върху тях са разположени трайно прикрепени към земите функциониращи хидромелиоративни съоръжения, следва да се има предвид, че тази законова възможност съществува и към момента в ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 25 от 2012 г.), като процедурата се прилага при наличие на разписаните хипотези, в които са определени специални условия, както и изисквания към кръга на лицата, на които земите могат да се предоставят за ползване по този ред. Първата хипотеза, свързана със земите, заети с трайни насаждения, предвижда те да се отдават под наем или аренда без търг, когато срокът на договора, сключен с министъра, е изтекъл преди изтичане на амортизационния срок на насажденията (това са договори за наем, сключени за срок от 10 години по реда на ЗЗД, когато в ЗСПЗЗ е липсвала законова разпоредба), като земите се отдават до изтичане на амортизационния срок, както и в случаите, когато този срок е изтекъл, но насажденията още са в състояние на плододаване - по преценка на назначена комисия се предоставят за доотглеждане за още няколко години, след което се бракуват. Втората хипотеза визира земи от ДПФ и ОПФ, върху които са разположени насаждения – частна собственост (придобити от прекратените организации по §12 от ПЗР на ЗСПЗЗ или чрез приватизационна сделка), амортизационния срок на които е изтекъл, но те продължават да са в състояние на плододаване (предоставят се за ползване за кратък срок по реда на първата хипотеза).

Възможността земеделските имоти от ДПФ и ОПФ, върху които са разположени трайно прикрепени към земите функциониращи хидромелиоративни съоръжения, да се отдават без търг, е предоставена само на лицата, които са собственици на тези съоръжения (придобити предимно чрез приватизационни сделки) и поради обвързаността им със земите, отдаването им чрез търг на общо основание е нецелесъобразно.

Относно процедурата за отдаване на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд под наем или аренда без търг, следва да се има предвид, че и тази процедура съществува в ЗСПЗЗ и е въведена със ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 14 от 20.02.2015 г.). Министерството инициира горепосочените промени в ЗСПЗЗ, с оглед многобройните жалби на животновъди, че не могат да наемат пасища, мери и ливади за паша и изхранване на животните си, тъй като съществуващата тръжна процедура даваше възможност тези земи да се наемат и от лица, които не притежават животни, но поемат ангажимент да ги подържат в добро земеделско и екологично състояние, а и същите предлагат на търга по - високи цени, което прави дребните и средни земеделски стопани неконкурентно способни. Промените имаха за цел да се окаже подкрепа на сектор „Животновъдство”, тъй статистиката към онзи момент сочеше, че с всяка година стопанствата и животните прогресивно намаляват. С промените се въведоха нови условия и ред относно ползването на този вид необработваеми земеделски земи, като се предвиди те да се разпределят от комисии към двата фонда, само на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, по определената в закона норма и по цени, определени по пазарен механизъм, за да се избегне елемента на държавна помощ. Действащият досега ред, който предвижда разпределение на целия ресурс от общински имоти, включително и в землища, съседни на землището, в което е регистриран животновъдният обект на лицето, а само при недостиг на площи – доразпределяне до определената норма на имоти от ДПФ, създава затруднения за ползвателите на тези имоти, на които се налага да ползват площи от ОПФ в съседни землища, някои от които - недопустими за подпомагане, при наличие на свободни площи от ДПФ в същото землище, където са регистрирани животновъдните обекти на участниците в разпределението, а и управлението на държавните имоти не е ефективно. В тази връзка, в законопроекта процедурата по разпределение на общинските и държавни пасища, мери и ливади е прецизирана, като е предложено съответните общински и държавни комисии да разпределят в съществуващата последователност първо имоти от двата фонда в землището, където е регистриран животновъдният обект на лицето, а при изчерпване на ресурса от общински и държавни земи в същото землище, да разпределят имоти от двата фонда в съседни землища в същата последователност, което от една страна ще улесни животновъдите при ползването на тези земи, а от друга – държавните имоти ще се управляват по - ефективно.

В процедурата за безвъзмездно предоставяне за ползване на земи от ДПФ на бюджетни организации, необходими за осъществяване на основната им дейност, са прецизирани субектите, а за издадените заповеди след влизане в сила на ЗСПЗЗ (1991 г.), в които освен земеделска земя, фигурират и сгради, предоставени по съответния ред за управление на субектите по заповедите, в преходните и заключителни разпоредби е предвиден срок, в който областните дирекции „Земеделие“ да направят предложения до министъра на земеделието, храните и горите за разделяне в отделни имоти на земята за земеделско ползване и тази, върху която е разположен сградния фонд, съобразно фактическото му ползване, по ред, определен в правилника за прилагане на закона, след което заповедите ще бъдат актуализирани. Тази процедура е предвидена, тъй като въпреки многократните писма от страна на МЗХГ до ползвателите по тези заповеди, че с оглед необходимостта от актуализиране на същите, следва да предприемат действия по изработване на ПУП, с който да отделят застроената площ от земеделската земя, такива действия не са предприети, с мотив, че не разполагат с финансов ресурс за провеждане на процедурата. Към настоящия момент обаче, обект на тези заповеди следва да бъде само земеделската земя, но без отделянето й от сградния фонд, заповедите не могат да бъдат приведени в съответствие със закона.

Относно учредяването на ограничени вещни права върху земи от държавния поземлен фонд са разписани основните правила за учредяване на различните видове ограничени вещни права (право на строеж, когато специални закони препращат към земи от ДПФ; сервитут и право на ползване – при концесия по реда на Закона за подземните богатства и за устройване на постоянни пчелини, във връзка с препращащи норми от Закона за пчеларството). Редът и условията за провеждане на процедурите ще бъдат уредени в правилника за прилагане на закона.

Действащатапроцедура за продажба на земеделски земи от държавния или общинския поземлен фонд, заети с овощни насаждения, които са създадени по силата на договор с министъра на земеделието, храните и горите или са придобити в собственост чрез сделка, е прецизирана и допълнена, поради констатирани при прилагането й непълноти.

В проектозакона са разписани правила за продажба на земеделски земи от държавния поземлен фонд чрез търг на притежатели на компенсаторни инструменти, съобразени с промените в ЗСПЗЗ през 2014 г., с които се предвиди, че участници в търговете за продажба на земеделски земи от ДПФ могат да бъдат освен притежатели на поименни компенсационни бонове, с които лицата са обезщетени за невъзстановените им земи по реда на ЗСПЗЗ и по Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, така и притежатели на компенсаторни записи и жилищни компенсаторни записи, издадени по реда на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти, като 40 на сто от стойността на спечелените на търга имоти се заплаща с парични средства. В тази връзка Наредба №16/2000 г. за организиране и провеждане на търгове за продажба на земеделски земи от държавния поземлен фонд на притежатели на поименни компенсационни бонове, се предвижда да бъде отменена.

Процедурата за замени на земеделски земи от държавния поземлен фонд със земи на физически или юридически лица, и на общини, е допълнена с нови условия и ред за извършването й. Възможността за извършване на замени на държавни с общински земеделски земи, която и към момента съществува като отделна разпоредба в чл. 24г, ал. 9 от ЗСПЗЗ, е добавена изрично към възможните три хипотези, при които закона допуска извършване на този вид разпоредителни сделки, аналогично на разписаните разпоредби от Закона за държавна собственост и Закона за общинската собственост. Относно извършването на замяна на държавни с общински земеделски земи обаче, предвид, че земите от ДПФ са ограничен държавен ресурс, който служи за провеждането на държавната политика в областта на поземлените отношения, е поставено условие, че замяната се извършва само в случаите, свързани с изграждане на общински обекти от първостепенно значение по смисъла на § 1, т. 6 от Закона за общинската собственост, които не могат да бъдат реализирани по друг начин, както и че придобитите земи могат да се ползват от общината само за целите на замяната. Освен това е предвидено, че замяната на държавни земеделски земи със земи на физически или юридически лица, и на общини, се извършва по парична равностойност на заменяните имоти, определена по пазарна оценка, изготвена от независим оценител, като цената не може да бъде по-ниска от тази, определена по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2 от ЗСПЗЗ (Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи). До настоящия момент в разпоредбата на чл. 36, ал. 1 от ППЗСПЗЗ е разписано, че замените се извършват по парична равностойност на заменяните имоти, определена по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2 от ЗСПЗЗ, но съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗДС, държавата се разпорежда с имоти - частна държавна собственост, на база оценки на имотите, извършени от независим оценител, което е относимо и към замените на земи от ДПФ с частни и общински земеделски земи.

В проектозакона е разписана и действащата в Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ) възможност, собственикът на сгради и съоръжения, изградени върху държавна земеделска земя преди влизането в сила на ЗСПЗЗ, да може да придобие правото на собственост върху земята без провеждане на търг, след заплащане на стойността й, при условия и ред, определени в правилника за прилагане на закона.

Относно разпореждането със земите в бившите стопански дворове – частна държавна собственост, представляващи застроени и прилежащи площи към сгради/съоръжения на прекратените организации, както и свободни, негодни за земеделско ползване земи, и свободни земеделски земи, останали след възстановяване правата на бившите собственици, действащите процедури са систематизирани, допълнени и прецизирани.

По отношение продажбата на незастроените, негодни за земеделско ползване земи, както и на свободните земеделски земи в стопанските дворове, за които с изменение и допълнение на ЗСПЗЗ от 2016 г. се предвиди, че при продажбата им право на участие в първия търг имат само собственици на имоти - съседни на имотите, предложени за продажба, в действащата процедура са разписани нови, ясни и подробни правила, които да разграничават процедурата за провеждане на търг за съседни имоти от тази за общите търгове, на които могат да участват всички заинтересовани лица, както и са въведени допълнителни условия, на които следва да отговарят имотите – съседни на предложените на търга държавни имоти, а също и условия за създаване на конкурентна среда за участниците в процедурата. Мотивите са продиктувани от практиката от проведените досега търгове за съседни имоти, която показва, че процедурата създава затруднения при прилагането й, свързани както с обявяването на търга и класиране на участниците, така и с определянето на съседите (предвид различните хипотези, които се явяват на практика), като това води до обжалване на търговете, до отмяна на протоколи за класиране на спечелилите кандидати, до жалби от потенциалните участници в следващия общ търг, както и в някои случаи – до заобикаляне на закона и нарушаване на държавния интерес.

Относно свободните земеделски земи в стопанските дворове, които се продават на търг, е предвидено, че при наличие на такива земи в стопанските дворове, находящи се в границите на урбанизирани територии, те също да могат да се обявяват за продажба на търг, предвид, че за тях в нормативна уредба не е предвиден друг ред за разпореждане.

Предвиден е и едногодишен срок, в който при наличие на неразпределен сграден фонд от имуществото на прекратените организации, същото да бъде установено от комисия и предадено в собственост на общините по местонахождението на имотите, за да се избегне съществуващата към момента безстопанственост на такива сгради или съоръжения, някои от които се оказват опасни за жителите на населеното място и се налага тяхното обезопасяване или премахване. В такива случаи областните управители сезират МЗХГ за предприемане на действия в тази насока, но министърът на земеделието, храните и горите упражнява правата на собственика само по отношение на земите в стопанските дворове, но не и за сградния фонд, който до настоящия момент, предвид липсата на собственик, се оказва безстопанствен. Определен е двугодишен срок, в който общините не могат да се разпореждат с предаденото им имущество, с оглед предвидения в преходните и заключителни разпоредби на законопроекта, двугодишен срок за регистрация на сградния фонд от страна на собствениците му.

В проекта на закон действащите разпоредби, относими към опазването на земеделските земи и процедурите по утвърждаване на площадка и/или трасе и промяна на предназначението, са систематизирани в поредни глави и раздели, като в част от процедурите са въведени нови правила.

Разписани са основни положения, касаещи рекултивацията на нарушени терени и използването на хумусния пласт. Предвидено е редът за използване и депониране на хумуса, определянето на площи за рекултивация, подобряването на земите и приемането на рекултивираните площи, да се извършва при условията и по реда на правилника за прилагане на закона.

Въведена е забрана за строителство в земеделски земи без провеждане на процедура за промяна на предназначението им, в случаите, в които е установено, че е извършено незаконно строителство.

При извършване на строителство в земеделски земи без провеждане на процедура за промяна на предназначението им, е регламентирана забрана в случаите, когато се засягат земеделски земи с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади, включени в слой „Постоянно затревени площи“.

При строителство в земеделски земи без провеждане на процедура за промяна на предназначението им, е предвидено искането да бъде еднократно, като становището за строителство на общинска администрация да се изисква от съответната областна дирекция „Земеделие“ по служебен път.

Подробно са регламентирани процедурите за утвърждаване на площадка и/или трасе за проектиране и за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, както и ограниченията при провеждане на тези процедури. Разграничени са различните хипотези за промяна на предназначението на земеделска земя – частна собственост за собствени нужди; включване на земеделски земи в границите на урбанизираните територии или за създаване на нови урбанизирани територии; промяна на предназначението на земеделска земя, върху която е извършено строителство; промяна на предназначението на земеделска земя за изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение, които стават публична държавна или общинска собственост; промяна на предназначениeто на земеделски земи с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд и на земи от държавния поземлен фонд; промяна на предназначението на земеделски земи за държавни и общински нужди.

Предвижда се да бъдат изрично регламентирани хипотезите, в които комисиите, в чиито правомощия е вменено да утвърждават площадки и/или трасета, да отказват да утвърдят площадка за проектиране, когато: съществува възможност обектът да се изгради върху друга земя в същото землище, която е по-слабо продуктивна и/или негодна за земеделско ползване; предлаганата площадка и/или трасе за проектиране не са съобразени с хигиенни и строителни изисквания или с наложени ограничения по други закони; площадката е разположена в обхвата на пътища от републиканската пътна мрежа, в който се допуска изграждането само на пътни връзки до обектите.

В законопроекта се уеднаквят обектите, които се допускат за изграждане върху земеделски земи – общински поземлен фонд, с начин на трайно ползване – пасище, мера или ливада.

С цел намаляване на административната тежест за гражданите и бизнеса изрично е предвидено, че при промяна на предназначението на земеделска земя с начин на трайно ползване – пасища, мери, ливади или друг вид постоянно затревените площи, влязлото в сила решение да е основание за извършване на служебна промяна в обхвата на слой „Постоянно затревени площи“.

Отпада заплащането на местна такса, определена от общинския съвет при промяна на предназначението на земеделска земя от общинския поземлен фонд. В проекта са предвидени изрични хипотези, в които общината няма да дължи такса за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди.

Направено е изменение, свързано със сроковете за валидност на решението за промяна на предназначението на земеделските земи. С цел облекчаване на административната тежест, отпада изискването в тригодишен срок от влизане в сила на решението за промяна на предназначението на земеделска земя, да бъде поискано издаване на разрешение за строеж.

Предвидено е решението за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди при изпълнение на концесионен договор да губи правно действие, ако в 6-годишен срок от влизането му в сила, заинтересованото лице не е осъществило дейности по изпълнение на работния проект. Информацията за представен отчет за изпълнение на годишен работен проект и/или отчет за движението на запасите, се предоставя на съответната комисия служебно от Министерство на енергетиката в 7-дневен срок от постъпването й.

По отношение на решенията за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, влезли в сила до 24 май 2011 година, които са загубили правно действие поради незапочнато строителство, е предвиден двугодишен срок от влизане в сила на този закон, в който заинтересованите лица могат да поискат тяхното потвърждаване.

Въведена е нова процедура за промяна на предназначението на неземеделска земя в земеделска. Предоставя се правна възможност на собственици на поземлени имоти, разположени извън границите на урбанизираните територии, които според кадастралните регистри, по вид територия и начин на трайно ползване, не са предназначени за земеделско ползване, но фактически се ползват за земеделски нужди, да подадат заявление до Комисията за земеделските земи на предназначението им от неземеделска в земеделска територия, без заплащане на такса.

Подробно е регламентирана процедурата за временно ползване на земеделска земя за неземеделски нужди, като е разграничена компетентността на Комисията за земеделските земи и комисиите към областните дирекции „Земеделие“. С цел намаляване на административната тежест е предвидено, че решение за временно ползване на земеделска земя за неземеделски нужди, ще се издава само въз основа на ситуационна скица, без проект на подробен устройствен план.

Нормативната уредба, свързана с опазването на селскостопанското имущество, е уредена в представения проект на закон, като е съобразена със съвременните обществено-икономически условия. Предвидено е общинският съвет да определя с наредба условията и реда за опазването на селскостопанското имущество на територията на съответната община; задълженията на кметовете, физическите и юридическите лица по опазването на продукцията от селскостопанска дейност на територията на общината; реда за прибиране на реколтата и за организацията на пунктове за изкупуване на селскостопанска продукция; правото на преминаване през чужди земи и правото на достъп до земи без изход до обществен път; правото на преминаване на животни и задържането на животни в чужди имоти, включително – изискванията към местата за задържане на животни, срока на задържане, както и реда за връщане на животните на техните собственици, тяхната продажба или безвъзмездното им предоставяне на организации за закрила на животни.

Със законопроекта се предлагат и административнонаказателни разпоредби за неизпълнение на задължения, свързани с ползването, управлението и опазването на земеделските земи.

В допълнителните разпоредби са дадени легални дефиниции на използваните в проекта понятия.

В преходни и заключителни разпоредби на законопроекта се предвиждат изменения на други нормативни актове, в които има препращане към разпоредби от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за арендата в земеделието и Закона за селскостопанското имущество. Предвижда се отмяната на Закона за опазване на земеделските земи, Закона за арендата в земеделието и Закона за селскостопанското имущество. В Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се отменят Глава пета „а“ „Ползване на земеделските земи“; разпоредби, уреждащи режима на земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд, както и на земите в бившите стопански дворове на прекратените селскостопански организации и др. В Закона за собствеността и ползването на земеделските земи остава само уредбата на реституцията, тъй като този институт в голяма степен е „изчерпан“ и към настоящия момент не следва да бъде предмет на актуалното законодателство в сферата на поземлените отношения.

За собствениците на сгради или съоръжения от имуществото на прекратените организации в бившите стопански дворове, е предвидено да се въведе двугодишен срок от влизане в сила на закона, в който да регистрират собствеността си в имотния регистър по партидата на имота, в съответната общинската служба по земеделие, а за землища с одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри - в Службата по геодезия, картография и кадастър. В случай, че след изтичане на определения срок не е извършена регистрация и чрез теренна проверка е установено, че обектите вече не съществуват на терена, след извършена служебна проверка на документите на прекратените организации, е предвидено да се предприемат действия по изработване на планове на новообразувани имоти и след приемането им, с тях да се извършва разпореждане от страна на МЗХГ по реда, предвиден за съответния вид имоти.

В Закона за кадастъра и имотния регистър са допълнени нови разпоредби от 53в до чл. 53д, регламентиращи процедурата за установяване на явна фактическа грешка. Отчита се важността на института за уреждане на статута на земята в съответствие с действителния произход на несъответствията, при което се засягат територии със значителен обхват, включително – поради наследена липса на приемственост в законодателството за устройство на територията. Ограничава се рискът за разпростирането му върху отношения за завземане на земя, които нямат характер на обективно несъответствие и се подчиняват на друг вид регулиране за намеса в правото на собственост съгласно чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България.

За прилагането на закона се предвижда издаването на подзаконови актове – правилник, наредби и тарифи, като е определен шестмесечен срок за изпълнение на законовите делегации, по време на който се предвижда прилагане на действащите подзаконови актове, доколкото не противоречат на закона.

МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:

БОЙКО БОРИСОВ