ЗА ПОЗЕМЛЕНИТЕ РЕСУРСИ И ТЯХНОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ И УСТАНОВЯВАНЕ

Доц. д-р Виолета Блажева
Стопанска Академия „Д. А. Ценов“ - Свищов

FOR LAND RESOURCES AND THEIR DETERMINATION AND RECOGNITION

Assoc. Prof. Violeta Blazheva, PhD
Dimitar A. Tsenov Academy of Economics

DOI: <https://doi.org/10.36997/SLM2019.18>

Резюме

Много често в теорията и практиката понятието поземлени ресурси се отъждествява със земеделската земя като ресурс за производство. След проведено проучване, което не претендира за изчерпателност, става ясно че неговата същност не е изяснена. От тази позиция възникват въпроси като: кой ресурс е поземлен; кои отношения са поземлени; кой е обектът, породил тези отношения; какви са предпоставките за тяхното възникване, кои са факторите, които им въздействат; кои са нормативните актове, които ги регулират. Считаме, че съществува разлика и между понятията земя и суша.

Ключови думи: поземлени ресурси; кадастър; земя; почва; плодородие
JEL Класификация: Q15

Abstract

In the theory and the practice the concept of land resources is identified with land as a resource for production. After a research, it becomes clear that its nature has not been clarified, incl. and in the regulatory framework. Questions area is for the object, the relations, the laws, the factors and other. There is a difference between the concepts of land and dry land.

Keywords: land resources; cadastre; land; soil; fertility
JEL Classification: Q15

Въведение

На европейско ниво икономиките на държавите-членки, твърди се, са зависими от природните ресурси, в т.ч. от суровините и площта (отъждествявана като поземлени ресурси), (Накратко, 2019).

На национално ниво, поземленият ресурс земя е незаменим производствен фактор. Счита се, че поземлените ресурси са предпоставка за проблемите на поземлените отношения, към земевладеенето и земеползването, арендата към пазара и арендуването на земя (Поземлени, 2019).

От теоретична гледна точка, при характеризиране, оценка и използване поземлените ресурси разглеждат въпросите за поземления фонд на Република България; земята като главно средство за земеделско производство, особености; плодородие на земята и възможности за неговото увеличаване; поземлен кадастър – същност, значение, елементи; показатели за характеризиране на земеделските земи; фактори, влияещи върху ефективното използване на земята; пазар на земята; аренда и арендни отношения в земеделието (Герганов, Г., 2010).

От практическа гледна точка при управлението на поземлените ресурси отношенията се проявяват в търсене на баланс между интересите на собствениците и тези на ползвателите на земеделски земи (Земеделският, 2019).

В аграрния сектор земеделската земя е незаменима за обезпечаване на производството – обект на изследване. От гледна точка на нейната статичност, неподвижност тя се характеризира като недвижим имот – предмет на изследване. От тази позиция целта на настоящата разработка е да се проследи: използвания понятиен апарат и отчетността, и управлението на земята.

1. Кадастрално отчитане и имотен регистър на недвижимите имоти

Според Закона за кадастър и имотния регистър (Закон за кадастър, 2019) недвижим имот, обект на кадастър е:

1. поземлен имот;
2. сграда (в т.ч. в груб строеж) и съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект;
3. самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура.

Кадастърът е съвкупност от данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България, поддържани и съхранявани в актуално състояние.

Имотният регистър се състои от партидите на недвижимите имоти. В имотния регистър се вписват актовете, с които се признава или прехвърля правото на собственост, както и друга информация.

Кадастърът и имотният регистър са взаимосвързани. Основните данни за недвижимите имоти в имотния регистър се получават от кадастър. Данните за правото на собственост и другите вещни права върху недвижимите имоти в кадастър се получават от имотния регистър.

Основна единица на кадастъра е поземленият имот. Поземлените имоти образуват територията на страната, определена от държавните граници, без да се припокриват един с друг (Закон за кадастъра, 2019).

Всеки поземлен имот, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура получават идентификатор - уникален номер. Основни кадастрални данни са:

1. за поземлен имот: идентификатор; граници и площ; трайно предназначение на територията, начин на трайно ползване, адрес;

2. за сграда и съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект: идентификатор; граница и/или очертание на сградата и съоръжението; застроена площ; брой етажи; предназначение; адрес;

3. за самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура: идентификатор; етаж; очертание; брой нива в обекта; площ по документ; предназначение; адрес;

4. данните за държавните граници, границите на административно-териториалните единици, землищните граници и границите на територии с еднакво трайно предназначение.

Институтът по почвознание, агротехнологии и защита на растенията "Никола Пушкарров", София поддържа информационна система за земеделските почвени ресурси със специален регистър за (Правилник, 2019):

1. физическите и юридическите лица, причинители на замърсяване;
2. ограничителни и препоръчителни режими на земеползване и предписания за отстраняване на нарушения;
3. хумусни депа;
4. промишлени отпадъци, пригодни за рекултивация и подобряване на земеделските земи;
5. краткосрочни и дългосрочни програми за подобряване на продуктивните качества на земеделските земи и опазването им от ерозия, замърсяване, засоляване, киселяване и заблатяване.

2. Характеристика и предназначение на поземлените имоти

Територията на Република България е национално богатство. Поземленият имот е част от територията, от земната повърхност, в т.ч. и тази, която трайно е покрита с вода,

определена с граници съобразно правото на собственост (Закон за устройството, 2019).

От гледна точка основното им предназначение, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.

Предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план и може да бъде:

1. в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други;

2. в земеделски територии - за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи (пасища, скатове, дерета и други);

3. в горски територии - за гори (дървопроизводителни гори, защитни гори, рекреационни гори и други) и горски земи (поляни, земи, заети от храсти, скали и други);

4. в защитени територии - за природозащита (природни резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, плажове, дюни, водоизточници със санитарно-охранителните им зони, водни площи, влажни зони, защитени крайбрежни ивици) и за опазване на обектите на културно-историческото наследство (археологически резервати, отделни квартали или поземлени имоти в населени места с културно-историческо, етнографско или архитектурно значение);

5. в нарушени територии - за възстановяване и рекултивация на кариери, рудници, хвостохранилища, депа за отпадъци, свлачища и други;

6. в територии, заети от води и водни обекти - за вътрешните морски води и териториалното море, българския участък на река Дунав, реките, езерата и язовирите;

7. в територии на транспорта - за републиканските и местните пътища, железопътната инфраструктура, пристанищата и летищата.

3. Управление на земеделската земя и нейното опазване

Земеделските земи са основно национално богатство и се използват само за

производство на растителна продукция и паша на добитък по начин, неувреждащ почвеното плодородие и здравето. Целта е тяхното опазване от увреждане, възстановяване и подобряване на плодородието им (Закон, 2018).

За управление на ресурса земя Правилникът за прилагане на закона за опазване на земеделските земи (Правилник, 2019) предоставя информация от:

а) Института по почвознание, агротехнологии и защита на растенията "Никола Пушкарров", София, в структурата на Селскостопанската академия за:

– продуктивните, технологичните, екологичните и икономическите качества на земеделските земи, в т. ч. и техните базисни цени (фигура 1);

Фиг. 1 Пригодност на земеделските земи от гледна точка на продуктивните, технологичните и екологичните им качества

– потенциалните рискове от влошаване на посочените качества поради ерозия, замърсяване, засоляване, вкисляване и заблатяване;

– опазването на почвената покривка и присъщите ѝ екологични функции от увреждане и задължителните ограничения при ползване на земеделските земи на собствениците и ползвателите на земеделските земи.

б) Българската агенция по безопасност на храните към Министерство на земеделието и храните за:

- пестициди, торове, промишлени или битови отпадъци, биологично активни и други вещества, регистрирани и одобрени за приложение, както и санитарните норми за тяхната употреба;
- вещества, забранени за прилагане.

в) Министерството на околната среда и водите (чрез Министерство на земеделието и храните от доставчиците на вода) за:

- качеството на водите за напояване, санитарните норми и максимално допустимите технологични норми за тяхната употреба,
- водите, забранени за напояване на земеделските земи.

Икономическите качества на земеделските земи се определят от държавата на база парична равностойност за комплекс от качества на земеделската земя при използването ѝ по предназначение на база:

1. средногодишните приходи и производствени разходи за културите и добивите;
2. транспортната достъпност на парцелите до населеното място;
3. възможността за напояване;
4. отстояние на земята спрямо пазарите.

Земеделските земи (Закон за собствеността, 2019):

1. не се намират в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания) – тяхно включване е възможно да се извърши съгласно Закона за опазване на земеделските земи и Закона за устройство на територията;

2. не са включени в горския фонд;

3. не са застроени със сгради на: промишлени или други стопански предприятия, почивни или здравни заведения, религиозни общности или други обществени организации, нито представляват дворове или складови помещения към такива сгради;

4. не са заети от открити мини и кариери, от енергийни, напоителни, транспортни или други съоръжения за общо ползване, нито представляват прилежащи части към такива съоръжения.

Земеделските земи могат да бъдат собственост на граждани, на държавата, на общините и на юридически лица. При тяхното ползване не трябва да се уврежда почвата и да се спазват санитарно-хигиенните, противопожарните и екологичните норми.

Органи по поземлената собственост са Министерството на земеделието, храните

и горите, областните дирекции "Земеделие" и общинските служби по земеделие.

Предпоставка за възникване на отношения са възможностите за покупка, продажба, замяна, дарение, делба, завещание и т.н.

Нормативни актове, имащи отношение към поземлените имоти са: Закон за горите (Закон, 2019); Закон за арендата в земеделието (Закон за арендата, 2018); Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии (Наредба, 2016) и други.

Заключение

Посоченото дотук подчертава необходимостта от прецизиране на понятийния апарат, от една страна при определяне на поземлените ресурси, в т.ч. земеделската земя. От друга страна, е необходима координация по отношение на нормативна рамка, кореспондираща за тяхното установяване. Обществените отношения, свързани с опазването, стопанисването и ползването на земеделската земя в Република България има за цел гарантиране на тяхното многофункционално и устойчиво управление в контекста на поземлените ресурси.

Използвана литература

1. Герганов, Г., Д. Грозева, В. Блажева. Икономика на аграрното предприятие, АИ „Ценов“, Свищов, 2010.
2. Земеделският бизнес настоява за предвидимост в управлението на поземлените ресурси, www.bloombergtv.bg/biznes-start/2019-11-08/zemedelskiyat-biznes-nastoyava-za-predvidimost-v-upravlenieto-na-pozemlenite-resursi, 25 ноември 2019 г.
3. Накратко за земеползването, www.eea.europa.eu/bg/themes/landuse/intro, 25 ноември 2019 г.
4. Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии, ДВ, бр.34 от 3 май 2016 г.
5. Поземлени отношения и пазар на земята в условията на ОСП, www.iae-bg.com/projects/finished/land-relations-and-land-market-in-the-cap/, 25 ноември 2019 г.
6. Правилник за прилагане на закона за опазване на земеделските земи, ДВ, бр.67 от 23 август 2019 г.
7. Закон за арендата в земеделието, ДВ, бр.55 от 3 юли 2018 г.
8. Закон за горите, ДВ, бр.17 от 26 февруари 2019 г.
9. Закон за опазване на земеделските земи, ДВ, бр.83 от 9 октомври 2018 г.
10. Закон за кадастъра и имотния регистър, ДВ, бр.44 от 4 юни 2019 г.
11. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи, ДВ, бр.61 от 2 август 2019

Г.

12.Закон за устройство на територията, ДВ, бр.62 от 6 август 2019 г.

Информация за контакт с автора:

Доц. д-р Виолета Блажева

Стопанска Академия „Д. А. Ценов“ – Свищов

Катедра „Аграрна икономика

e-mail: v.blazheva@uni-svishtov.bg