УЧАСТИЕ НА ДЪРЖАВНАТА АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИ СЪЗДАВАНЕ НА МАСИВИ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

*Редовен докторант Димитър Върбанов
Икономически университет - Варна*

PARTICIPATION OF THE STATE ADMINISTRATION IN THE CREATION OF LAND USE ARRAYS

*PhD Student Dimitar Varbanov
University of Economics - Varna*

DOI: <https://doi.org/10.36997/SLM2019.67>

Резюме

Държавата участва активно в поземлените отношения при създаване на масиви за ползване на земеделски земи. Важно е да се спазват регламентираните срокове при провеждане на цялостната процедура. Желания резултат е постигане на доброволно споразумение между ползвателите при създаването на масиви за ползване на земеделските земи. В масивите за ползване се включват имоти за които няма сключени договори и не са подадени декларации от собствениците или това са т. нар. „Бели петна“.

Ключови думи: *правно основание; масиви за ползване на земеделски земи; ползване в реални граници; доброволно споразумение; служебно разпределение; имоти „бели петна“*

JEL Класификация: *Q15*

Abstract

The state is actively involved in land relations in the creation of land use arrays. It is important to meet deadlines when carrying out the whole procedure. The desired result is to reach a voluntary agreement between the users in the land use arrays. Land use includes real estate farm land for which no contracts have been concluded and no declarations have been made by the owners or these are so-called “White spots” property.

Keywords: *legal basis; land use arrays; use within real borders; voluntary agreement; official distribution; “white spots” property*

JEL Classification: *Q15*

Държавната администрация в лицето на министерство на земеделието, храните и горите и неговите структури по места – общинските служби по земеделие и областните дирекции земеделие организира, участва активно и провежда процедурите по създаването на масиви за ползване на земеделски земи.

Като ключови думи в процедурите при създаване на масиви за ползване на земеделски земи и сключване на споразумения между земеделските стопани могат да се изтъкнат:

- Правно основание
- Масиви за ползване на земеделските земи
- Ползване в реални граници
- Доброволно споразумение
- Служебно разпределение
- Имоти „бели петна“

Правното основание са документите доказващи правото на ползване или собствеността върху имоти, в случая – земеделски земи. Това могат да бъдат договори за аренда, наем, съвместна обработка на земеделска земя, нотариални актове за собственост, решения за възстановяване на земеделски земи и др.

Масиви за ползване на земеделски земи представляват съвкупност от имоти в реални граници граничещи един с друг, обединени с цел окрупняване на отделните парцели и образуване на комасиран терен за обработка. Масивите за ползване могат да съвпадат с даден физически блок /непрекъсната площ земя, ограничена с трайни топографски елементи/, но и могат да бъдат отделни части от него, като в един физически блок могат да работят различен брой земеделски стопани с отделни масиви или имоти в него.

Ползване в реални граници – стопаните обработват точно тези имоти на терен за които имат правно основание и изрично са заявили, че ще ги ползват по този начин.

Доброволно споразумение е такова при което земеделските стопани участващи в него си разпределят доброволно създадените масиви за обработка на земеделски земи в дадено землище.

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

Служебно разпределение е административно разпределяне на създадените масиви за обработка на земеделски земи в дадено землище, където няма постигнато доброволно споразумение или постигнатото споразумение е за площ, по-малка от две трети от общата площ на масивите в землището.

Имоти „бели петна“ – площта на земеделските земи, за които няма сключени договори и не са подадени декларации от собствениците се разпределя между

ползвателите.

Посредством политиките които държавата провежда в областта на поземлените отношения се предопределя и развитието на селското стопанство в страната. Към момента безспорно най-развития сектор от земеделието в България е зърнопроизводството. За ефективното и конкурентноспособно зърнопроизводство е необходимо да се обработват уедрени масиви земеделска земя, а не раздробени отделни имоти каквито представляват нивите след земеразделянето в страната. За целта се прилагат процедури по сключване на доброволни споразумения или служебни разпределения за ползване на масиви за съответната стопанска година в съответствие с чл. 37в от ЗСПЗЗ относно нивите и 37ж от ЗСПЗЗ относно пасища, мери и ливади.

Масиви за ползване на земеделски земи се създават по споразумение между собствениците и/или ползвателите. Сключване на споразумение се ръководи от комисия за всяко землище на територия на общината, определена със заповед на директора на областната дирекция „Земеделие“ в срок до 5 август на съответната година. Назначената комисия е междуведомствена и в нейния състав влизат представители на общинска служба по земеделие, областна дирекция „Земеделие“, служба по геодезия, картография и кадастър и кмета на населеното място или упълномощено от него лице.

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“.

Работата на комисията се състои в следното:

- Ръководи сключването на споразумение за ползването на масивите;
- Съставя проект за служебно разпределение на ползването на земите по масиви;
- Може да извършва служебни справки и проверки, включително на място, във връзка с изпълнението на функциите ѝ;

Заседанията на комисията се свикват по инициатива на нейния председател, оповестяват се и за тях се съставя протокол.

По-важни срокове във връзка с прилагането на процедурите по сключване на доброволните споразумения или служебните разпределения са:

- ✓ Подаване на декларации по чл. 69 и заявления по чл. 70 от ППЗСПЗЗ за ползване на земи в реални граници или желание за участие в масиви за ползване по

споразумение. Срок за подаване до **31 юли** и важи за следващата стопанска година. Декларациите и заявленията се подават в съответната общинска служба по земеделие.

✓ Общинската служба по земеделие изготвя до **1 август** предварителен регистър, който съдържа данни за номерата на имотите по кадастрална карта, площта, категорията, начина на трайно ползване, ползвателя и правното основание за ползването, за които са подадени декларации и заявления за участие в споразумения.

✓ 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. Обявление на заповедта се прави в: кметство, ОСЗ, интернет страници на община и ОД „Земеделие“.

✓ Корекции 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 заинтересовани лица. В този срок също така общинската служба по земеделие предоставя предварителния регистър и картата на границите на масивите заедно с декларациите по чл. 69 и заявленията по чл. 70 на председателя на комисията.

✓ В срок до **20 август** назначената комисия определя територията, в която се създават масивите, определя границите на масивите за ползване и изготвя карта на масивите за ползване и регистър, който съдържа данни за имотите, заявени за участие в споразумението.

✓ Комисията по чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ изготвя проект на картата на масивите за ползване и на регистър към нея въз основа на споразумението и/или разпределението. Регистърът се прилага към споразумението и/или разпределението и представлява неразделна част от тях. Регистърът и картата на ползването се оповестяват в срок до **25 август** за споразумението и в срок до **20 септември** - за разпределението по реда на чл. 72, ал. 3.

✓ Промени в проектите на регистъра и картата могат да се правят в срок до **30 август** за споразумението и в срок до **25 септември** - за разпределението по инициатива на комисията или на заинтересованите лица.

✓ В срок до **1 октомври** директорът на областната дирекция "Земеделие" издава заповед въз основа на доклада на комисията по чл. 72в от ППЗСПЗЗ.

Гореописаните срокове на практика се случва понякога да бъдат просрочени и една от причините е, че при възникнали съдебни спорове относно тях, на последна

съдебна инстанция е постановено, че те са инструктивни, а не са преклузивни.

При постигането на споразумение, комисията изготвя доклад до директора на областната дирекция „Земеделие“. Тя посочва в него включени ли са в споразумението всички заинтересовани лица по данните от декларациите по чл. 69 и от заявленията по чл. 70 от ППЗСПЗЗ, 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.

Земи от държавния и общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или аренда преди одобряване на споразумението, могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане. Договор се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена на която са сключени договорите за землището за земи от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

При постигане на доброволно споразумение то се входира в областната дирекция „Земеделие“ ведно с доклада на комисията, протоколи от заседаване на комисията и картата на землището с обособените масиви в него. Извършва се проверка на предадената документация и директора на областната дирекция „Земеделие“ издава заповед за одобрение на постигнатото споразумение. Заповедта се оповестява по следния начин:

- ✓ Изпраща се до кмета на населеното място за обявление в кметството
- ✓ Изпраща се до кмета на общината за обявление на информационно табло и публикуване в интернет сайта на общината
- ✓ Изпраща се до началника на общинската служба по земеделие за обявление в сградата на общинската служба по земеделие
- ✓ Публикува се в интернет сайта на областната дирекция земеделие

След издаване на заповедта за одобрение на сключено между ползвателите споразумение, процедурата продължава с предоставянето на проектни пътища в масивите за ползване. Проектните пътища в масивите за ползване са публична общинска собственост и за тях се подават заявления от страна на ползвателите. Полските пътища, които не са необходими да осигуряват достъп до конкретни имоти през съответната стопанска година могат да се предоставят по искане на директора на областната дирекция „Земеделие“. Кметът на общината следва да сключи договор за ползване на тези имоти, след решение на общинския съвет по цена, равна на средното годишно рентно плащане

за землището. В случай, че такъв договор не се сключи, директорът на областната дирекция „Земеделие“ издава заповед по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ, в която се включват само тези имоти или части от имоти, представляващи полски пътища по цена, равна на средното годишно рентно плащане за землището.

Разпределената площ на земеделските земи, за които няма сключени договори и не са подадени декларации от собствениците или т. нар. „бели петна“ се заплащат в 3-месечен срок от издаване на заповедта за одобряване на масивите за ползване. В този срок стопаните ще имат възможност да извършат и заплатят агротехническите мероприятия по подготовка на площите и плащания по договори, като същевременно ще са получили и субсидиите. Заплащането, респективно и изплащането на дължимите суми се извършва в областната дирекция „Земеделие“.

За защита правата на собственици на имоти „бели петна“ – за имоти, които не са изплатени дължимите суми, по искане на директора на ОД „Земеделие“, кметът на общината издава заповед за изземване на имотите по реда на чл. 34 то ЗСПЗЗ, за които не е извършено плащане. В случай, че ползвателят заплати санкцията, то сумата се изплаща на собственика. За задължените лица, които не са заплатили сумите за имоти „бели петна“ от предходната стопанска година, се прилага мярка за недопускане до участие в споразумение.

При издадена и влязла в сила заповед за одобрение на доброволно споразумение или служебно разпределение и възникване на непредвидени и форсмажорни обстоятелства, заповедта може да бъде изменена или в краен случай отменена. Причини за изменение на заповедта могат да бъдат променени обстоятелства касаещи участници в споразумението, като примерно ликвидация на юридически лица, смърт на физически лица, наличие на допуснати технически грешки открити впоследствие или на други сериозни изменения по отношение на даден участник, на някой от участниците или на всички тях.

Използвана литература:

1. Анализ на нормативната регулация на обществените отношения в земеползването относно собствеността, ползването, опазването и управлението на земеделските земи в България, МЗХГ, 2017 г.
2. Годишен доклад за състоянието и развитието на земеделието (2019), Министерство на земеделието, храните и горите
3. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

4. Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи,
5. <https://popovarnaudov.bg/en/articles/what-stays-behind-the-meaning-of-the-so-called-white-spots-pursuant-to-the-law-based-on-owning-and-using-of-agricultural-land/>
6. <http://www.mzh.government.bg>
7. <http://www.dfz.bg/>

Благодарност

Проектът "Поземлени отношения и европейска политика: синергия и перспективи за българското земеделие" се изпълнява от Института по аграрна икономика, Селскостопанска академия - София, в партньорство с Икономически университет - Варна и Аграрен университет - Пловдив, 2019-2022 г. Авторът изказва благодарност на Фонд „Научни изследвания“ за оказаната подкрепа при осъществяване на работата по проект ПОЗЕСИН, договор № КП-06-Н35/2-18.12.2019 г.

Информация за контакт с автора:

Редовен докторант Димитър Върбанов
Икономически университет – Варна
Катедра „Аграрна икономика
e-mail: dimitar_v@hotmail.com