НЯКОИ АКЦЕНТИ И ПРОБЛЕМИ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕТО НА КАРТАТА НА ВЪЗСТАНОВЕНАТА СОБСТВЕНОСТ ПРИ РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ПОЗЕМЛЕНИ ОТНОШЕНИЯ

Д-р Валери Велковски
Министерство на земеделието, храните и горите

SOME HIGHLIGHTS AND PROBLEMS FROM THE APPLICATION OF THE CARD OF RESTORED PROPERTY IN THE IMPLEMENTATION OF LAND RELATIONS

Valery Velkovski, PhD
Ministry of Agriculture, Food and Forestry, Bulgaria

DOI: <https://doi.org/10.36997/SLM2019.74>

Резюме

Поддържането на картата на възстановената собственост, както е посочено в текста на член 15, от Наредба № 49 за поддържане на картата на възстановената собственост, се извършва от общинските служби по земеделие. Съществен момент, отразен в текста на член 30 от Наредба № 49, са законовите изисквания за номерирането на имотите, предмет на карта на възстановената собственост. Всеки поземлен имот е обозначен с определен номер. Характерното за този номер е, че не може да се повтори с друг номер на имота на територията на страната. Номерът на имота е и номера на новообразуваните имоти по проект за разделяне или обединяване на поземлен имот. Скицата на проекта за разделяне, разделяне или обединяване на имоти се прави от изпълнителя на техническите дейности за поддържане на карта на възстановената собственост, определена по реда на Закона за обществените поръчки. Скицата трябва да съдържа десет елемента, девет технически и един административен.

Ключови думи: карта на възстановената собственост; общинска служба по земеделие; поземлен имот; номер на имот; скица; земеделска територия; горска територия; собственост
JEL Класификация: Q15

Abstract

The maintenance of the map of the restored property, as specified in the text of Article 15 of Ordinance № 49 on maintenance of the map of the restored property, is performed by the municipal agricultural services. An important point, reflected in the text of Article 30 of Ordinance № 49, are the legal requirements for the numbering of the properties, subject to a map of the restored property. Each plot of land is marked with a specific number. The characteristic of this number is that it cannot be repeated with another number of the property on the territory of the country. The property number is also the number of the newly formed properties under a project for division or unification of a land property. The sketch of the project for division, division or consolidation of properties is made by the contractor of the technical activities for maintenance of a map of the restored property, determined by the order of the Public Procurement Act. The sketch must contain ten elements, nine technical and one administrative.

Keywords: *map of the restored property; municipal service for agriculture; land property; property number; sketch; agricultural territory; forest territory; property*

JEL Classification: *Q12; Q15*

Въведение

Според текста на чл.1, ал.2 от Наредба № 49 за поддържане на картата на възстановената собственост, издадена от Министъра на земеделието и горите, картата на възстановената собственост обединява данните от :

- Плана за земеразделяне;
- Картите на съществуващите стари реални граници;
- Картата на възстановимите стари реални граници и на земеделските земи, които са създадени по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Карта на възстановената собственост върху гори и земи от горския фонд, създадена по реда на Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд.

Картата на възстановената собственост върху земеделски и горски територии е с широка гама на приложимост, отразени в нормата на чл.2 от посочената наредба.

Тази гама на приложимост стои същевременно в основата на поземлените отношения и тяхното обезпечаване и легализиране с три основни вида карти и регистри, а именно: картата на възстановената собственост със съответните регистри, специализираната карта на ползването на земеделските земи и съответните кадастрални карти на поземлените имоти в земеделските земи. В този картов масив, с водеща роля, от нормативна гледна точка, е картата на възстановената собственост.

Обект на разглеждане в доклада е една от основните области на приложимост на картата на възстановената собственост – при разпореждане, делба или прехвърляне на реални части от поземлен имот, намиращ се върху земеделска или горска територия, при осъществяване на многообразието от поземлени отношения.

Предмет на разглеждане и анализ са някои специфични правни регламенти и техните характеристики при осъществяването на съответните правно-технически действия, а също така и някои проблеми, произтичащи от несъвършенствата на правната уредба.

Материали и методи

За целите на изследването са използвани:

- Литературни източници на български автори;
- Нормативни източници (акценти от действащата нормативна уредба от разглежданата област);
- Нормативен анализ.

Резултати и обсъждане

Приложимостта на картата на възстановената собственост в широкия диапазон на поземлените отношения, се разглежда едноаспектно и многоаспектно от някои автори (Велковски, В., 2021г., стр.41-44).

Поддържането на картата на възстановената собственост така, както е уточнено в текста на чл.15, ал.1 от Наредба № 49, се извършва от Общинските служби по земеделие по землища.

В тази връзка е необходимо да се посочи още едно уточнение от текста на чл.15, ал.2, а именно:

Поземлените имоти в земеделските и горски територии са предмет на всички дейности по поддържане на картата на възстановената собственост, независимо от:

- вида на собствеността;
- начина на възстановяване на собствеността.

Сделки с поземлени имоти като: разпореждане, делба или прехвърляне на реална част от поземления имот са включени в диапазона на конкретни изисквания, отразени в текстовете на раздел IV от Наредба № 49.

Кои са те?

– Първо, при разпореждане, делба или прехвърляне на реална част от поземлен имот не се допуска обособяване на такива части от поземления имот, които са по-малки от размерите, определени в текстовете на два закона:

– Чл.72 от Закона за наследството [www.ciela.net], според изискванията на който текст, при съставяне на дялове, не се допуска разделянето на нивите на части, по-малки от 3 декара, на ливадите на части, по-малки от 2 декара, и на лозята и овощните градини на части, по-малки от 1 декар;

– Параграф 3, ал.1 от допълнителните разпоредби на Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, според текста на който, при

разпореждане или делба на възстановени съсобствени гори или земи от горския фонд, реалните дялове не могат да бъдат по-малки от 1 декар.

Освен това, при обособяването на реални части от имот в отделни имоти или при разделяне на имот е регламентирано изискването достъпът до новообразувани имоти да се урежда съгласно текстове в други два закона:

- Чл.37 от Закона за опазване на селскостопанското имущество, съгласно текста на който, когато селскостопанската земя се окаже без достъп вследствие на продажба, замяна, делба или тя е предоставена за лично ползване, продавачът, заменителят, съделителят или предоставилият земята е длъжен да осигури достъп, без да има право на обезщетение за вредите;

- Чл.145 от Закона за горите.

Фиг. 1 Карта на земеделски земи

Допустимо е обединяването на имоти при наличие на следните условия, според регламента на чл.26, ал.3 от Наредба № 49, а именно:

- имотите да принадлежат на един собственик;

- имотите да имат обща граница;
- имотите да са разположени на територията на едно землище.

Съществен момент, отразен в текста на чл.30 от Наредба № 49, са правните изисквания за номериране на имотите, предмет на карта на възстановената собственост.

Всеки поземлен имот се означава с конкретен номер.

Характерното за този номер е, че той не може да се повтаря с друг номер на имот на територията на страната.

Имотен номер е също така и номерът на новообразуван имот по проект за разделяне или обединяване на поземлен имот.

Номерът на имота се посочва във:

- всички актове, с които се прехвърля право на собственост;
- всички актове, с които се учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват вещни права върху имота;
- в договорите за аренда, за наем или за ползване;
- при изготвяне на оценка на имота.

Към актовете се прилага скица, заверена от Общинската служба по земеделие.

Фиг. № 2 Карта на земеделски земи

Специфичните стандарти и изисквания по отношение на разглежданата сфера на приложимост на картата на възстановената собственост, могат да бъдат обособени в две групи:

- Първа група, изисквания от правно-технически характер.
- Втора група, изисквания свързани с пакета реквизити на скицата – проект за делба, разделяне и обединяване на имоти.

Кои са правно-техническите стандарти, отразени в нормата на чл.27 от Наредба № 49?

Обособяването на реални части от имот се извършва при спазване на следните задължителни изисквания:

а/ лицето на поземления имот не може да бъде по-малък от:

- 12 метра за имот в земеделска територия;
- 10 метра за имот в горска територия, когато имотите граничат с път.

б/ посоката на най-големия наклон по възможност да е по-късата страна на имота в земеделска територия и съотношение на страните не по-малко от една осма от най-дългата страна на имота;

в/ широчината на пътен подход или подход при право на преминаване да бъде 2,5 метра за земеделските територии;

г/ специфични агротехнически, строителни, хидромелиоративни, противоерозийни или други правила и норми от земеустройствен и лесоустройствен характер.

Скицата - проект за делба, разделяне или обединяване на имоти се изработва от изпълнителя на техническите дейности за поддържане на карта на възстановената собственост, определени по реда на Закона за обществени поръчки.

Скицата трябва да съдържа десет реквизита, от които девет технически и един административен, а именно:

- Граници на имота;
- Номер на имота;
- Номера на съседните имоти;
- Начин на трайно ползване на имота и на съседните имоти;
- Съществуващи сгради и съоръжения със сервитутните им граници;
- Номера на граничните точки;
- Проектни граници;

- Номера на новопроектираните имоти;
- Граници на учредяваното право на преминаване през съседни имоти;
- Дата, подпис и печат на изпълнителя на технически дейности.

Фиг. № 3 Карта на земеделски земи

Скицата-проект, според регламента в чл.28, ал.2 от Наредба № 49 се придружава от документация, която съдържа следния пакет от данни, представляващ специфичните правни характеристики на съответния имот, а именно:

- Данни за имотите, които се разделят или обединяват;
- Данни за собственика на имота, който се разделя или на имотите, които се обединяват;
- Ипотеки и други тежести на имота, който се разделя или на имотите, които се обединяват;
- Административни ограничения на имота, който се разделя, или на имотите, които се обединяват;
- Данни за новообразуваните имоти;

– Данни за собствениците на новообразуваните имоти.

Трябва да се отбележи в заключение, че нормативно са регламентирани специфични стандарти и по отношение на кадастъра и кадастралните регистри, анализирани от някои автори (Велковска, Г., 2014г., стр.40-44).

Заключение

В сега действащия си вид пакетът от нормативни документи в Република България, свързани с картата на възстановената собственост, нейното правно регламентиране и връзката ѝ с други закони, отразяват потребностите от синхронизиране на правните норми от тази област.

Съдебната практика дава някои примери, които илюстрират същевременно потребността от прецизиране на текстове и регламенти в този пакет и най-вече в Наредба № 49.

Така например, в текста на чл.29, ал.2 от Наредба № 49 е записано, че началникът на Общинската служба по земеделие одобрява представения от заявителя проект.

В случая възникват няколко въпроси:

Първо, заявителят как може да бъде квалифициран – както в текста на чл.18, ал.1 или по друг начин, още повече, като се има предвид участието на множество правни субекти в процеса на разпореждане, делба или прехвърляне на част от поземлен имот?

Второ, кой и за чия сметка изготвя проект за обособяване на части от имота, доброволна делба или обединяване на имоти?

Дали в случая подлежат на приложимост текстовете от чл.18 и чл.19, или става дума за по специфичен аспект на тази приложимост?

Трето, оторизирането на Началника на Общинската служба по земеделие да одобрява представения от заявителя проект (или да направи отказ), дават възможности за прояви на субективизъм в действията на този правен субект.

Би могло, подобно действие да се възложи на комисия от експерти (най-добре независими) в тази област, която е твърде специфична, или поне прилагане и в случая на текстовете на чл.19 от Наредба № 49.