**М О Т И В И**

**КЪМ ПРОЕКТа на Закон за собствеността, поземлените отношения и опазването на земеделските земи**

С Решение на Народното събрание от 19 септември 2017 г. относно необходимостта от усъвършенстване на отношенията в областта на собствеността, ползването, управлението и опазването на земеделските земи, на министъра на земеделието, храните и горите бе възложено в срок до 31.12.2017 г. да внесе в Народното събрание доклад, включващ анализ на действащото законодателство, уреждащо материята на поземлените отношения, както и стратегия за комплексното им нормативно уреждане и развитие в България, като в срок от 10 месеца от приемането на доклада, да внесе в Народното събрание единен законодателен акт, уреждащ обществените отношения в земеползването.

В изпълнение на решението на Народното събрание, работна група, назначена със заповед на министъра на земеделието, храните и горите, анализира детайлно действащите разпоредби и процедури, регламентирани в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), правилниците за тяхното прилагане и част от наредбите, имащи отношение към прилагането на ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ.

В изготвения анализ на нормативните актове, регулиращи поземлените отношения, се идентифицираха проблемните норми в законодателството, както и разпоредбите, които са изчерпали своето действие или са неприложими с оглед новите обществено-икономически условия в страната, или са несъвместими с приложимото европейско законодателство. Изводите от анализа сочат, че е необходимо да бъде създадена организирана и последователна цялостна уредба на поземлените отношения, която да преодолее недостатъците на настоящата регламентация, чрез систематизиране на материята, премахване на противоречията в отделните актове и въвеждане на нови норми, които отразяват актуалната обществено-икономическата ситуация в страната.

Въз основа на изведените заключения от експертния анализ на нормативната уредба, се изготви стратегия за създаване на систематизирана, непротиворечива и оптимална регулация на поземлените отношения, която предлага общ модел на правна рамка за регулиране и организиране на нормативната база в тази област. Стратегията отчита натрупания законодателен опит в уреждането на режима на собствеността, ползването, управлението и опазването на земята, което позволява да се запазят адекватните и приложими към днешна дата практики и институти, но очертава и проблемите, които следва да бъдат решени в новия нормативен акт.

В предлагания проект се уреждат само поддаващите се на трайна регламентация отношения, а за неотговарящите на този критерий съгласно Закона за нормативните актове отношения е предвидена законова делегация за издаване на подзаконови нормативни актове – правилник и наредби. Запазен е първоначалният подход за обединяване на уредбата на ползването и опазването на земеделските земи, тъй като разпоредбите на ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ регулират обществени отношения, възникващи по повод един и същ предмет – земята. Дефинирани са основните понятия – „земеделско ползване“ и „поземлени отношения“.

Изготвеният от работната група проект на Закон за поземлените отношения и опазването на земеделските земи е публикуван за обществено обсъждане на страницата на Министерството на земеделието, храните и горите и на Портала за обществени консултации на 27.08.2018 г. със срок до 26.09.2018 г. Проектът е изпратен и за междуведомствено съгласуване с рег. № 9104-49 от 07.09.2018 г. в нормативно установения срок.

По покана на председателя на Комисията по земеделието и храните към 44-то Народно събрание законопроектът е представен на редовно заседание на Комисията по земеделието и храните на 10 октомври 2018 г. След приключване на изказванията на народните представители по предложения проект, председателят на Комисията предложи да се разшири обхвата на законопроекта, като в него се уредят собствеността на земеделските земи, арендните отношения, както и опазването на селскостопанското имущество, тъй като действащият Закон за опазване на селскостопанското имущество от 1974 г. е неприложим, поради смяната на обществените отношения и модела в Република България.

Във връзка с направеното предложение, народните представители приеха Решение на 12 октомври 2018 г. (обн., ДВ, бр. 85 от 16.10.2018 г.) за удължаване срока за изготвяне на законопроекта. С цитираното решение е възложено на министъра на земеделието, храните и горите да внесе законопроекта в Министерския съвет до 28 февруари 2019 г., след необходимото обществено обсъждане.

В допълнения проект е присъединена уредбата на собствеността върху земеделските земи и на договорите за възмездно ползване на земеделските земи – за аренда, за наем и за съвместно обработване. Добавена е и осъвременена регламентация на опазването на селскостопанското имущество. Съответно се предлага отмяната на Закона за арендата в земеделието и на Закона за опазване на селскостопанското имущество. Изготвен е нов проект на Закон за собствеността, поземлените отношения и опазването на земеделските земи.

Определени са субектите на правото на собственост върху земеделски земи съобразно разпоредбите на Конституцията на Република България и Закона за собствеността.

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.

Създаден е 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.

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 превишават 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 змеделеските земи чрез избягване на дългосрочна обвързаност с неизгодни договори, включително сключени от съсобственици с незначителен дял, каквато негативна практика бе 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 (ЗЗД) и в Закона за кооперациите.

Прилагането им като основан 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.

Включена е 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, регистрацията на актовете за ползването на земеделските земи за целите на подпомагането по схемите за плащане на площ, специализираната карта и регистри.

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. Уедряването представлява обединяване на земеделски имоти по споразумение на собствениците въз основа на план за уедряване с цел да се преодолее раздробеността на поземлената собственост и се създадат предпоставки за повишаване на ефективността на ползването и опазването на земеделските земи.

Предвидено е уедряването на земеделските имоти по собственост да се подпомага от държавата чрез оказване на методическо ръководство от Министерството на земеделието, храните и горите и безвъзмезден обмен на данни между органите по поземлени отношения и Агенцията по геодезия, картография и кадастър и службите към нея.

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 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.

Въведен е нов подход за гарантиране правата на собствениците на т. нар. „имоти - бели петна“, а именно – задължение за всеки участник в процедурата, на когото със заповедта на директора на областната дирекция „Земеделие“, с която са одобрени масивите за ползване, са определени „имоти - бели петна“ или части от тях, да представя запис на заповед за дължимата сума. Когато участникът не е представил запис на заповед в определения срок, директорът областната дирекция „Земеделие“ изменя заповедта, като изключва участника от процедурата, освен ако е заплатил дължимата сума в определения срок.

Предложен е ред за изплащане на сумите за ползваните „имоти - бели петна“ на техните собственици.

В проекта е уреден редът за определяне наразмера насредното годишно рентно плащане за съответното землище от общината. Предвидено е средното годишно рентно плащане 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.

Предвижда се промяната на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой "Постоянно затревени площи", 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.

С оглед ускореното преобразуване на картата на възстановената собственост в кадастрална карта и кадастрални регистри, МЗХГ ще 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. Специализираната карта и регистри са необходими за 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.).

Уредбата на отношенията, свързани със собствеността на земеделските земи и поземлената реституция, остава в обхвата на ЗСПЗЗ. Становището на Министерството на правосъдието за постигане на съответствие с чл. 1 от Протокол 1 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи (КЗПЧОС) и препоръките към българската държава на Европейския съд по правата на човека (ЕСПЧ) за общи мерки по чл. 46 от КЗПЧОС за приключване на поземлената реституция (определен като системен от ЕСПЧ) е съобразено, като в преходните и заключителните разпоредби е поместена разпоредба, насочена към преодоляването му. Предлаганият ред за предоставяне на земя на собствениците с признати права за възстановяване в стари реални граници, включва служебно настаняване от органите по поземлената собственост в съответствие с признатите права, след изтичането на определен срок за установяване на имотните граници по инициатива на правоимащите лица. Съобразен е с анализа и изводите в него за съществуващите обективни пречки за опознаване на границите от наследниците на собствениците след изминалите около две десетилетия от признаването на правата им.

Специалният режим спрямо Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд, 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 закона, нито правилника, 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, не са систематично подредени, а също така се нуждаят от усъвършенстване, с оглед новите обществено- икономически условия в страната.

Предвид направените констатации, в законопроекта съществуващите законови разпоредби, 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 стопанските дворове, част от които не представляват земеделски земи и 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 статута, 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 за отдаване под аренда за отглеждане на едногодишни полски култури, както и за създаване и отглеждане на трайни насаждения (до 30 години), като за последните, в случай че амортизационния срок на насаждението е по - дълъг, е предвидена възможност за удължаването му чрез анекс, при арендна вноска, определена по пазарни цени.

При отдаването на земите от държавния поземлен фонд под наем или аренда чрез провеждане на тръжна процедура, 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, предвид, че действащият към момента срок забавя провеждането на търговете и респективно - сключването на договорите, което затруднява включването на наетите имоти в споразуменията за ползване по масиви до определения в закона срок.

Предвижда се отпадане на конкурсната процедура за отдаване под наем или аренда на 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.

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 възможността за отдаване по този ред на маломерни и неизползвани две и повече години имоти. От влизане в сила на ЗДП, за земите от ДПФ тези процедури не се провеждат, а всички имоти се отдават на търг, като за имоти, които попадат извън допустимия за подпомагане слой, е предвидено да не се дължи наем или аренда за първата стопанска година от договора, за сметка на средствата, които ще се вложат за привеждането им в допустим за подпомагане слой. 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.

Прецизирани са реда и начина на разпределение на общинските и държавни пасища, мери и ливади, като съществен момент е, че съответните комисии ще 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, ще разпределят имоти от двата фонда в съседни землища в същата последователност. Съществуващият досега ред на разпределение - първо на целия ресурс от общински имоти, включително и в землища, съседни на землището, където 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 пасища, мери и ливади, 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. Освен това, по този начин пасищата, мерите и ливадите от ДПФ ще се управляват по-ефективно и целесъобразно.

С цел да се стимулират млади земеделски стопани да създават нови стопанства или да разширяват съществуващите такива, в проекта са разписани нови разпоредби, които предвиждат специален ред за предоставяне под наем или аренда на свободни земеделски земи от държавния поземлен фонд на физически лица до 40 години, както и на ЕТ и ЕООД, създадени от такива лица, с оглед приоритетите на ЕС за промяна на възрастовата структура на заетите в земеделието лица.

В разпоредбите, относими към безвъзмездното 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.), с които, с цел държавата да запази правото си на собственост, са предоставяни освен земеделски земи, така 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 правила за учредяване на различните видове ограничени вещни права (право на строеж, когато специални закони препращат към земи от ДПФ, сервитут, както 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).

Предвид направените промени 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 Закона за собствеността и ползването на земеделските земи 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 законопроекта се предлагат нови правила, съобразени с актуалните промени. В тази връзка е предвидено Наредба № 16 от 2000 г. за организиране и провеждане на търгове за продажба на земеделски земи от държавния поземлен фонд на притежатели на поименни компенсационни бонове, да се отмени, поради несъответствието й с новите законодателни изменения в ЗСПЗЗ и с настоящото ниво, на което към момента се провеждат тези търгове (само национални).

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

Предложено е изменение при провеждането на търг за продажба на незастроените, негодни за земеделско ползване земи, както и на свободните земеделски земи в бившите стопански дворове, за които с изменение и допълнение на ЗСПЗЗ от 2016 г. се предвиди, че с цел разширяване на съществуващите стопанства, при продажбата на тези имоти, право на участие в първия обявен търг да имат само собственици на имоти в границите на стопанските дворове, съседни на имотите, предложени за продажба. В законопроекта е предвидено да отпадне търга за съседи и за тези имоти отново да се провежда само един общ търг, на който да могат да участват всички заинтересовани лица, в условията на равнопоставеност и свободна конкуренция, при начална тръжна цена, определена по пазарен механизъм. Мотивите са продиктувани от практиката от проведените досега търгове за съседни имоти, която показва, че процедурата създава затруднения при прилагането й, свързани с определянето на лицата, които могат да участват на този търг (предвид различните хипотези, които се явяват на практика), а също така и с провеждането на самата процедура по обявяване на търга и класиране на участниците. Много често търга за съседи и следващия общ търг се обявяват от областните дирекции „Земеделие“ в една заповед, което води до смесване на участниците и на правилата за провеждането им. Освен това, в доста случаи е налице заобикаляне или неправилно тълкуване на законовата и подзаконова нормативна уредба, когато на търга се обявява само един имот за съседи и за него подава заявление само един съсед, но за да се проведе търг, формално заявление подава и лице, което не разполага с документи за собственост на съседен имот. В тези случаи нередовните кандидати се декласират, но се приема, че е подадено повече от едно заявление и тръжната комисия класира единствения кандидат при предложената от него цена, която поради липсата на състезателно начало, е в пъти по - ниска от цената, която се предлага за подобни имоти на общите търгове, т.е. в условията на свободна конкурентна среда. В тази връзка, освен че при констатирани нарушения издадените протоколи за класиране на кандидатите се връщат от МЗХГ за преразглеждане от тръжните комисии, а ипостъпват жалбиот потенциални участници в следващия общ търг. С оглед направените констатации, при търговете за съседи, от една страна се накърнява значително държавния интерес, а от друга, чрез възпрепятстване на достъпа на други заинтересовани лица до тези имоти, се създават предпоставки за монополизиране на собствеността в стопанските дворове, тъй като даден собственик на имот в стопанския двор, на практика може постепенно да изкупи значителна част от имотите в тази територия и възползвайки се от господстващото си положение, да извършва последващи спекулативни сделки с придобитите имоти. Търговете на общо основание, на които могат да се участват всички заинтересовани лица, гарантират реализация на имотите по справедлива пазарна стойност, което не позволява последващи спекулативни сделки и нарушаване на конкурентната среда.

По отношение продажбата чрез търг на свободните земеделски земи в стопанските дворове е предвидено, при наличие на такива земи в стопански дворове, находящи се в 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.

За собствениците на сгради или съоръжения от имуществото на прекратените организации, в преходните и заключителни разпоредби на законопроекта 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, за да се установи кои от имотите в стопанските дворове са свободни. 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.

Предвиден е и eдногодишен срок, в който при наличие на неразпределен сграден фонд от имущество на прекратените организации в бившите стопански дворове, след установяването му от съвместна комисия, същият да бъде предаден 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 двугодишен срок за регистрация на сградния фонд от страна на собствениците му.

В проекта на закон съществуващите 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.

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“.

Предвижда се да бъдат изрично регламентирани хипотезите, в които комисиите, в чиито правомощия е да утвърждават площадки и/или трасета, да отказват да утвърдят площадка за проектиране, като с оглед на вида на обекта, ще има изключения от общото правило.

С направените предложения в проекта на закон 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 е предвидено изрично, 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“.

Предложено 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. В съответствие с последните изменения на Закона за устройство на територията, конкретно относно възможността разрешението за строеж да бъде презаверено еднократно след изтичане на неговото правно действие, след заплащане на 50 на сто от предвидената такса за издаване на разрешение за строеж, се създава аналогична разпоредба в проекта на Закон за собствеността, поземлените отношения и опазването на земеделските земи, относно решенията за промяна на предназначението на земеделските земи. На собственика на земята или на инвеститора на обекта, се дава възможност да поиска удължаване на срока на валидност на решението за промяна на предназначението на земеделска земя за срок от 3 години, считано от деня на изтичане на шестгодишния срок за валидност на същото. Това удължаване ще бъде еднократно срещу заплащане на определена такса.

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.

Въведена е нова процедура - 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 за безвъзмездна промяна на предназначението им от неземеделска в земеделска територия.

Нормативната уредба, свързана с опазването на селскостопанското имущество, е уредена в представения проект на закон, като е съобразена със съвременните обществени отношения. 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.

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 отделни разпоредби, като остава 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.

С проекта се въвеждат необходимите изменения в легалната дефиниция на „явна фактическа грешка“, в параграф 1, т. 9 от допълнителните разпоредби на Закона за кадастъра и имотния регистър, като са допълнени и нови разпоредби от 53в до чл. 53д, регламентиращи процедурата. 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. В преходните и заключителните разпоредби 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**