



Проект на Постановление на Министерски съвет за изменение и допълнение на Наредбата за оценка на поземлени имоти в горски територии, приета с Постановление № 236 на Министерския съвет от 2011 г.

[линк към консултацията](#)

Информация

Откриване / Приключване: 29.12.2015 г. - 12.01.2016 г. Неактивна

Номер на консултация: #1875-K

Област на политика: Архив - Земеделие и селски райони

Тип консултация: Акт на министър

Вносител: Министерство на земеделието и храните

Тип носител: Национално

Предложените промени в Наредбата за оценка на поземлени имоти в горски територии (Наредбата) произтичат от необходимостта за определяне на пазарни цени за имотите в горските територии и за учредените ограничени вещни права в такива имоти. Тази необходимост е свързана с изразени по този въпрос становища на европейски и български институции. Съгласно становище с изх. № 04-23-36/21.08.2015 г. на Министерство на финансите определянето на пазарна цена при учредяването на ограничени вещни права (сервитути) върху имоти - държавна собственост е относимо към законодателството в областта на държавните помощи и в тези случаи е задължително да бъде извършена мотивирана оценка в съответствие с чл. 21, ал. 2 и ал. 3 от Закона за публичните финанси. Позовавайки се на препоръките на Европейската комисия в „Съобщение на Комисията относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи“ (97/C 209/03), по мнение на Министерство на финансите, изразено с цитираното по-горе становище, в описаните случаи би могла да е налице връзка с режима по държавните помощи, предвид наличието на частичен административен подход при извършване на оценките на вещни права, съдържащ се в Наредбата. Оценките на поземлени имоти в горски територии се определят по базисни цени, предвид на липсата на пазарни аналози, както и липсата на публикуван бюлетин за пазарните

цени на поземлени имоти в горски територии от ИАГ, което на практика е отчетено като проблем.

Предвид горното и с оглед разпоредбата на чл. 21, ал. 2 от Закона за публичните финанси, Министерството на финансите препоръчва на Министерство на земеделието и храните преди учредяване на ограничени вещни права (сервитути) в горски територии да извърши оценка за съответствието на Наредбата за оценка на поземлени имоти в горски територии със законодателството в областта на държавните помощи в съответствие с препоръките на Съобщението, включително и с мотивите на постановеното Решение на Европейската комисия от 5 септември 2014 г. относно схема за помощ № SA.26212(2011C) (ex 2011/NN – ex CP 176/A/08) и SA.26217 (2011 /C) (ex 2011/NN – ex CP 176/B/08) приведена в действие от Република България при замените на горска земя.

В допълнително писмо от ЕК от 16.10.2015 г. във връзка с представената от МЗХ техническа спецификация за провеждане на процедура за определяне на оценител, който да извърши пазарна оценка на имотите, предмет на замени, отново е отбелязана липсата на механизми за определяне на пазарни цени в Наредбата. В тази връзка българската страна е призована да извърши промени в техническата спецификация, чрез които да се създаде възможност за определянето на пазарни цени. От друга страна разпоредбата на чл. 86 от Закона за горите е императивна - при промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии, уедряване, разпореждане и учредяване на ограничени вещни права върху горски територии - държавна и общинска собственост, се изготвят оценки на имотите, които се изготвят от правоспособни независими оценители, регистрирани по Закона за независимите оценители, като условията и редът за извършване на оценка се определят с Наредбата. С други думи именно Наредбата следва да предоставя възможността за определяне на пазарни цени.

В тази връзка е подготвен Проект на Постановление на Министерския съвет за изменение и допълнение на Наредбата за оценка на поземлени имоти в горски територии, в който становищата на ЕК и на МФ да бъдат отразени чрез изменение в разпоредбите, определящи реда и условията за изготвяне на пазарни оценки за имотите и за учредените ограничени вещни права в тях. Считаме че предложените промени в разпоредбите кореспондират с целите, които сме си поставили за изпълнение на изискванията поставени от ЕК и МФ.

С предложените промени е дадена възможност на оценителите да избират самостоятелно подхода, който ще използват при определяне на цената на поземлени имоти, с цел определяне на обективна, пазарна цена на имота и на оценяваното вещно право. Предвидено е цените да се определят по метода на сравнимите продажби или други приложими методи, както и по реда на глава трета по метода на доходната стойност с пазарен множител. В случаите когато цената определена по реда на глава втора е различна от цената определена по реда на глава трета, в доклада оценителя посочва като крайна по-високата от двете цени.

Очакваните резултати от прилагането на наредбата са свързани с правилното определяне на цените на поземлени имоти в горски територии при покупко-продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права, която да съответства на

реалната пазарна цена към момента на сключване на договора за съответното вещно право върху поземлени имоти в горски територии. С нейното приемане се отговаря на изискванията на европейските институции и обществото за защита на държавния и обществен интерес при сделки с вещни права в поземлени имоти в горски територии.

Отговорна институция

Отговорна институция

Министерство на земеделието и храните

Адрес: София, София 1000, бул. Христо Ботев 55

Електронна поща: mail@mzh.government.bg

Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

Полезни връзки

Официална интернет страница на Министерството на земеделието и храните - <https://www.mzh.government.bg/bg/>

Документи

Пакет основни документи:

[PMS.doc - вер. 1.0 | 29.12.2015](#)

[DOKLAD.doc - вер. 1.0 | 29.12.2015](#)

Консултационен документ:

Справка становища:

Коментари

История

Начало на обществената консултация - 29.12.2015

Приключване на консултацията - 12.01.2016

Справка за получените предложения

Справка или съобщение.