



Министерски съвет

Портал за обществени консултации

(www.strategy.bg)

Проект на Решение на Министерския съвет за одобряване проект на Закон за собствеността, поземлените отношения и опазването на земеделските земи

[линк към консултацията](#)

Информация

Откриване / Приключване: 17.12.2018 г. - 16.01.2019 г. Неактивна

Номер на консултация: #3914-K

Област на политика: Архив - Земеделие и селски райони

Тип консултация: Акт на Министерския съвет

Вносител: Министерство на земеделието и храните

Тип вносител: Национално

Със законопроекта се предлага цялостна организация на поземлените отношения, която да преодолее недостатъците на настоящата уредба в отделни и различни по степен нормативни актове, да премахне противоречията между тях, да даде достатъчна и оптимална регулация и да бъде съобразена с актуалните обществени отношения в страната.

Отговорна структура:

Дирекция „Поземлени отношения и комасация“, МЗХГ

Електронен адрес:

dnenkova@mzh.government.bg

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:

[Проект на Решение на Министерския съвет - вер. 1.0 | 17.12.2018](#)

[Проект на Закон - вер. 1.0 | 17.12.2018](#)

[Мотиви към проекта на Закон - вер. 1.0 | 17.12.2018](#)

[Цялостна предварителна оценка на въздействието - вер. 1.0 | 17.12.2018](#)

[Резюме на цялостната предварителна оценка на въздействието - вер. 1.0 | 17.12.2018](#)

[Становище на дирекция "Модернизация на администрацията" на Министерския съвет - вер. 1.0 | 17.12.2018](#)

[Становище от Филип Борисов, получено по ел. поща \(4 януари 2019 г.\) - вер. 1.0 | 04.01.2019](#)

[Становище на Камара на архитектите в България, получено по ел. поща \(15 януари 2019 г.\) - вер. 1.0 | 15.01.2019](#)

[Допълнение към становище на Камара на архитектите в България, получено по ел. поща \(18 януари 2019 г.\) - вер. 1.0 | 18.01.2019](#)

Консултационен документ:

Справка становища:

Коментари

[Коментари \(pdf\)](#)

[Коментари \(csv\)](#)

Автор: Деан Иванов (16.01.2019 21:46)

Становище на СБПБ по чл. 195 и раздел 4

II По: Чл. 195. (1) Собствениците на овощни насаждения, създадени върху земеделски земи от държавния или общинския поземлен фонд, могат да придобият право на собственост върху земите по пазарна цена, изготвена от независим оценител, след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и при условие, че са:

1. създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, храните и горите, съответно - с кмета на общината;
2. придобити чрез приватизационна сделка;
3. придобити от прекратените организации.

(2) Собствениците на овощни насаждения, създадени при условията на ал. 1, т. 1, при придобиване право на собственост върху земите, заплащат и сума за ползването на имота през периода на създаване на насаждението (гратисния период).

(3) Размерът на дължимата сума за периода на създаване на насаждението се определя съобразно дължимата арендна вноска, определена по договора за периода на пълно плододаване на насажденията.

(4) В срок 20 години от придобиване правото на собственост върху земеделските земи по ал. 1, не може да се извършва промяна на начина им на трайно ползване, както и промяна на предназначението им за неземеделски нужди.

1.1 Коментар: Сумата, посочена в алинея 2 на горесцитираната норма така или иначе ще бъде заплатена преди да се закупи теренът. В този смисъл считаме, че не е и целесъобразна и противоричи на заложените цели, защото при такова положение кандидат - купувачите на такива земи ще плащат два пъти цената. Непонятно е защо ще се плаща втори път при закупуването.

(3) Размерът на дължимата сума за периода на създаване на насаждението се определя съобразно дължимата арендна вноска, определена по договора за периода

на пълно плододаване на насажденията. –

В контекста на горния коментар, обективираме две **ПРЕДЛОЖЕНИЯ**:

Първо: алинеи 2 и 3 на чл. 195 от проекто-закона да отпаднат, тъй като излишно се натоварва цената, наем/аренда така или иначе се плаща в изпълнение на изискванията по ал. 1 и не следва да се плаща втори път наемна цена при закупуването. Мотивът явно е да се компенсира неплащането на наем на държавата по време на гратисния период. Но това не е нужно, тъй като в пазарната оценка ще бъде включена стойността, както на овощните видове, така и на земята, тоест е излишно да имаме двойна компенсация.

Второ: Да се даде възможност цената на земята да се заплати чрез поименни компенсационни бонове по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи – респ. да бъде предвиден такъв текст.

III ПО: Раздел IV

Разпореждане с поземлени имоти в стопанските дворове на прекратените организации, които са незастроени, негодни за земеделско ползване и не подлежат на възстановяване.

1.1 Коментар:

Видно от текста, премахната е уредбата по действащия ЗСПЗЗ в чл. 27, което считаме за нецелесъобразен дефицит при положение, че е налице работеща норма.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Да се добави в проекта /има го и в стария закон/ЗСПЗЗ, респ. да се запази чл 27: „В първия търг участват само собственици на имоти, съседни на имота- предмет на търга като в следващите търгове може да участват всички заинтересовани лица.

Автор: Деан Иванов (16.01.2019 21:45)

Становище на СБПБ по чл. 90

СТАНОВИЩЕ на СДРУЖЕНИЕ НА БЪЛГАРСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ НА БИОПРОДУКТИ (СБПБ)

Уважаеми господа, в срока за обществено обсъждане проекта на Закон за поземлените отношения и опазването на земеделските земи, се присъединяваме с кратък коментар по текстове от проекто-закона, както следва:

I ПО Чл. 90. (1) В случай, че в срок до 10 август споразумението и картата на масивите за ползване са подписани от участници, чието ползване е поне две трети от общата площ на масивите за ползване, определени по реда на чл. 87, ал. 2, те се

представят на общинската служба по земеделие на хартиен и/или на оптичен носител, в цифров вид, в утвърдените формати. Общинската служба по земеделие поставя входящ номер на споразумението.

(2) Общинската служба по земеделие и комисията по чл. 77 извършват дейностите по реда на чл. 89, ал. 2 и 3.

(3) В срок до 20 август комисията изготвя разпределение на парцелите на земеделските земи за останалите участници в масив/и, в които преобладават регистрираните от тях актове за ползване на земеделските земи.

(4) В случаите по ал. 3 имотите по чл. 87, ал. 3 се разпределят на участниците, в чиито парцели попадат, но не повече от пропорционално определената площ по чл. 88, т. 3 за всеки участник.

(5) Когато в споразумението по ал. 1 не са осигурени площи за разпределението по ал. 3, така че всеки участник да се разпреди в масив/и, в които преобладават регистрираните от него актове за ползване на земеделските земи, комисията изготвя разпределение по реда на чл. 91.

1.1 Мотиви:

Изразяваме становище против чл. 90, а именно, доброволното споразумение да влиза в сила, когато се разпише от поне две трети от общата площ на масивите за ползване, определени по реда на чл. 87, ал. 2 от ползвателите на земеделски земи. Мотивите ни да сме против такова предложение са следните: Един голям производител не рядко сам обработва 2/3 от общата площ на масивите за ползване, което означава че един или няколко големи производители биха имали решаващ глас при разпределяне масивите за ползване. Отпаднето на изискването това доброволното споразумение да влиза в сила само когато 100% от ползвателите са го разписали, ще бъде в ущърб на малките и средните земеделски стопани, поради това, че лесно ще бъдат принуждавани да се преместят от земеделски блокове с по-високо плодородие, към масиви които са по-неплодородни или отдалечени. Известно ни е, че има недобросъвестни производители, които своеобразно саботират доброволните споразумения, но това са прецедентни, по-скоро единични случаи в практиката и не следва заради шепа недобросъвестни лица да се засягат интересите на всички останали. Настояваме, текстовете да се прецизират, така че да не увреждат интересите на една голяма маса малки и средни земеделски стопани, или изобщо да не се правят промени. Подобренито обаче, което очакваме е, да не е в полза само на определени групи земеделски стопани, а спрямо всички да има единен стандарт.

1.2 Коментар по алинея 5.

В случай, че чл. 90 се приеме в този си вид, служебното разпределение не гарантира на по-дребния производител, че ще получи земи които отговарят на качеството на земите върху които има регистрирано правно основание. Причина за това могат да бъдат особеностите на ландшафта, различното качество на нивите въпреки, че формално се намират в един земеделски блок, примерно производителят има

регистрирани правни основания в качествената част на земеделския блок, а софтуерът може да му разпредели земи за ползване на други в близост до регистрираните му правни основания.

Автор: Венцислав Върбанов (16.01.2019 17:13)

АЗПБ не подкрепя предложения проект

Асоциация на земеделските производители в България (АЗПБ) не подкрепя предложения проект, предварителната оценка на въздействието, както и начинът на настоящия процес на обществено обсъждане без провеждането на каквато и да било експертна дискусия със заинтересованите страни.

АЗПБ продължава да поддържа тезата за модернизиране, надграждане, хармонизиране, систематизиране, опростяване и оптимизиране на нормативната уредба в областта на поземлените отношения, а не въвеждането на допълнително административно бреме, икономически бариери, груба намеса в частни взаимоотношения и революционни промени, особено без предварителна задълбочена и обективна оценка на въздействието и ефектите от предлаганите нововъведения.

АЗПБ намира за целесъобразно и крайно необходимо настоящият процес на обществено обсъждане да бъде продължен със създаването на експертна работна група по поземлени отношения в МЗХГ за всеобхватно и задълбочено обсъждане и работа по разработването на законопроекта и нова обективна оценка на въздействието, и която да гарантира прозрачност при формирането на политиката и включването на всички заинтересовани страни в общественото обсъждане. Считаме, че следва да бъде предоставен необходимият разумен и достатъчен срок за разработването на стабилна и съвременна нормативна уредба, отговаряща и адекватна на икономическото развитие на страната.

По-подробно становище с приложени коментари на АЗПББ по проектозакона са изпратени в рамките на срока за обществена консултация на горепосочения адрес.

Автор: Веселин Дотков (16.01.2019 05:49)

Чл. 95. 2) Скрит данък-пет на сто от сумата по ал. 1 се прехвърля в бюджетна (транзитна) сметка на

Защо се въвежда данък/такса от 5% за собственици и дължимото им рентно плащане за които в общинската служба по земеделие не са регистрирани актове за ползване по реда на глава шеста и за които не са подадени декларации по чл. 73? Тези сметки са депозитни и бюджета ще събира лихвите докато собственика подаде заявление за изплащане което може да бъде до десет години, а понякога средставата не се изплащат. Защо се отнемат от рентното плащане средства когато няма конкуренция и ако не искаш да сключиш договор с некоректен арендатор/наемател трябва да

платиш данък/такса? Няма логика при положение че тези средства носят доход и са на разположение на бюджета като безлихвен кредит. Това е единственият начин за собствниците да имат доход от земята си когато нямат пари да водят съдебни дела да си събират наемите/рентите. Колко хора са завлечени с неплатени ренти в последните 20 години, защо сега сте решили да ги наказавате с допълнителни данъци/такси? Цените за банкови преводи ще бъдат намалени през 2019 защо не приспадните разходи при изплащането на ренти? В други държави (Канада и Австралия), централните банки плащат 1-1.5% за наследството което държат докато наследниците си го потърсят. А вие правите обратното и при по-високи проценти. Това противоречи на Чл. 13. ал.1 от ЗДДФЛ Не са облагаеми:

24. доходите, получени от рента, аренда или от друго възмездно предоставяне за ползване на земеделска земя.

<https://www.bankofcanada.ca/unclaimed-balances/>

Автор: Веселин Дотков (15.01.2019 03:29)

Наследствени земеделски земи

В законопроекта не са засегнати поземлени отношения като раздробяването на земята и увеличението на собствениците (в резултат на наследство). Също не е разрешен проблема с подялбата на имоти с много наследници за които в момента няма начин да се разделят доброволно или по съдебен път защото времето и средствата които трябва да се вложат не са икономически обосновани и превишават пазарната стойност на имотите а и често са неделими поради маломерни парцели. Има случай когато е невъзможно да се изпълнят условията за делба, съдебна или доброволна или продан поради живеещи в чужбина или нежелаещи да участват в делбите наследници. Също дали поради възрастовите различия или заради стари кавги и разприии, повечето от сънаследниците са на коренно противоположни позиции и не могат да постигнат консенсус, дори ако това би довело до запазване на нормалните отношения между тях. Все още има имоти които се водят на името на починали собственици от преди 30-40 години и наследниците продължават да се увеличават с минаване на времето. След повече от двадесет години от възстановяване на собствеността на земеделските земи шансовете за разрешаването на проблемите драстично намалява без законодателни промени. А наследствени казуси и спорове с наследствени имоти и земя в България са страшно много.

Автор: Веселин Дотков (07.01.2019 02:56)

Свърхконцентрация и феодалният стил земеделие

В кодекса не е споменато нищо за конкуренцията на арендатори/наематели в едно землище . Има землища в които един арендатор обработва 80% дори 90% от землището на едно село. Защо не се ограничи размера на арендуваната земя от

едно лице и неговите фирми както по площ (дка), така и ограничение като част от землището на населеното място? България държи лидерството за свръхконцентрация -1.5% от всички компании управляват 82.4% от всички обработваеми земи. Това се отразява пагубно за собствениците на земя които нямат избор ако решат да подпишат договор за наем или аренда, а също и когато решат да продадат земята си. В много села земята е с дългосрочни арендни договори и е почти невъзможно за нови фирми да влязат в тези землища. Феодалният стил земеделие се завръща с пълна сила и лобито на зърнопроизводители си пише закони които обричат българското село на бедност и обезлюдяване.

<https://fermer.bg/novini/milioni-v-zarno>.

Автор: Пламен Якимов (21.12.2018 00:12)

Защо чл. 66 изключва ПЗП от споразуменията за масиви за ползване?

Уважаеми, Г-н Министър,

По сега действащия ЗСПЗЗ, собствениците на пасищни животни с регистриран животновъден обект, могат да участват в споразумение за ползване по чл. 37ж на ЗСПЗЗ.

Съгласно този член, се споразумяваме за ползването на Пасища, мери и ливади.

Голяма част от пасищата, които ползваме са изоставени земи. По документи НТП-то на тия изоставени земи може би са овощни градини, ниви и други неизвестни... По тая причина те не влизат в споразумението. Въпреки че по сега действащия закон:

1. Към момента съгласно Допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ в § 2?. (??? - ??, ?? 62 ?? 2010 ?, ???. - ??, ?? 39 ?? 2011 ?, ???. - ??, ?? 25 ?? 2012 ?, ???. - ??, ?? 38 ?? 2014 ?, ???. - ??, ?? 14 ?? 2015 ?.) "????? ?? ??????????" ?? ????????? ?? ????? ?????? ? ?????????????? ????????????? ?????, ????????????? ?? ?????????????? ?? ????????? ?????????, ????????? ????????? ?? ?????????????????? ????????????? ?? ?????????????????? ?????, ?/??? ?????????? ????? ?????, ? ????????? ????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????? ????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? (което стриктно се спазва при споразуменията на зърнопроизводителите и разораните ПМЛ стават ниви, въпреки че закона не позволява това без Ваше, Г-н Министър позволение)

2. Дори от космоса европейските спътници характеризират тия плщи като **Grassland** ??? 2015?. ????? ? ?????? ?? <https://land.copernicus.eu/pan-european/high-resolution-layers/grassland/status-maps/2015> ?????????????, ??? ????? ?????????? ?????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????.

В предложението си, мислех да Ви питам, кога ще коригирате софтуера по който правим споразуменията по чл.37ж на ЗСПЗЗ, да бъде съгласно закона. С изненада разбирам, че този пропуск не е бил във софтуера, а грешен е бил ЗСПЗЗ.

В чл. 66 . (Масивът за ползване представлява непрекъсната земеделска площ с еднакъв начин на трайно ползване, ограничена от съществуващи на терена трайни елементи, съгласно картата на възстановената собственост или кадастралната

карта, и/или цифровата ортофотокарта. При необходимост се взема предвид актуалният начин на трайно ползване от цифровата ортофотокарта, освен за имоти, представляващи постоянно затревени площи.) на проекта за „Закон за земята“, категорично се изключват от споразумения за ползване ПМЛ с неизяснена собственост и НТП, щом са **постоянно затревени площи**.

Това изключение ни поставя в неравноправно положение в сравнение с други бенефициенти каквито са например зърнопроизводителите

Ще бъдем принудени да сигнализираме Европейската комисия, че чрез законодателството ни, се създават привелигирвани условия за облагодетелстване на малка група едри земеползватели за сметка на европейските данъкоплатци и погубването на поминък в селските региони. Изоставената земя е основен показател най-бедните региони на страната ни. Европа дава парите, да се поддържа живота в тях. А изключването на ПЗП в чл. 66 на проекта за Закон за земята, изключва и бедните региони от европейско финансиране.

Автор: Ненчо Спасевски (19.12.2018 11:58)

Запис на заповед за плащанията за бели петна е сериозно утежнение

Чл. 92 е напълно непригоден за реалния живот. Искате в 7 дневен срок всички земеделци от всички села да дойдат до ОСЗ за да дадат тези записи на заповеди. Това е невероятна бумачина, която ще блокира всички ОСЗ.

Разбира се, досега не е имало случай ЗП да не си плати белите петна, защото без да го направи не може да се пререгистрира като ЗП. Тоест - тази запис на заповед е напълно безпредметна. Дълбоко се надяваме това административно утежнение да не се приеме!

Автор: Йоан Каратерзиян (19.12.2018 09:59)

Въвежда се ненужно попълване на декларация.

§ 2 от ДР на проекта въвежда ненужно изискване за попълване на декларация, тъй като, съгласно чл. 6 на Регламент (ЕС) 2016/679, **обработването на лични данни на физическите лица е законосъобразно**, освен ако не се използва за други цели.

Автор: Ненчо Спасевски (18.12.2018 10:50)

Член 5 трябва да отпадне. Спира стопанската активност!!!

В първия вариант на закона чл. 5 го нямаше. Това е скандална лобистка поправка, която ще вдигне неимоверно цените на всички парцели със сменено предназначение.

Също така ще премести тежестта на смяна на предназначението от купувача към продавача. Това е много грешно и е ограничение на правото на собственост съгласно КЗПЧОС! Ще последват множество дела в Страсбург, за които ще плаща държавата...

Чл. 5. (1) След придобиването на право на собственост върху земеделски земи по реда на този закон, приобретателите не могат да променят тяхното предназначение, за срок от седем години, освен когато промяната е предвидена:

1. с влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината;

2. за изграждане на обекти с национално значение, национални обекти по смисъла на § 1 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост, както и на общински обекти от първостепенно значение по смисъла на § 1, т. 6 от допълнителните разпоредби на Закона за общинската собственост;

3. за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията, на археологически обекти по смисъла на Закона за културното наследство и на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;

4. поради предоставена концесия с решение на Министерския съвет;

История

Начало на обществената консултация - 17.12.2018

Приключване на консултацията - 16.01.2019

Справка за получените предложения

Справка или съобщение.

Окончателен акт на Министерския съвет
