

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх. No	52-654-01-90
Дата	15.07.2026

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-ЖА МИХАЕЛА ДОЦОВА

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 87, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 70, ал. 1 от ПОДНС внасяме Законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, с мотиви към него и предварителна оценка на въздействието, съгласно методологията – приложение към ПОДНС.

Молим, законопроектът да бъде представен за разглеждане и гласуване съгласно установения ред.

ВНОСИТЕЛИ:

Георги Георгиев Георгиев
Маломир Василев Власть
Рашид Мехмедов Исусов
Димитър Иванов Кочев
Стела Христова Христова
Алфред Илчев Печев
Здравко Марков Марков
Тодор Петров Петров

ЗАКОН
за изменение и допълнение на
Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

(обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г.; попр., бр. 20 от 1991 г.; изм., бр. 74 от 1991 г., бр. 18, 28, 46 и 105 от 1992 г., бр. 48 от 1993 г.; Решение № 12 на Конституционния съд от 1993 г. – бр. 64 от 1993 г.; изм., бр. 83 от 1993 г., бр. 80 от 1994 г., бр. 45 и 57 от 1995 г.; решения № 7 и 8 на Конституционния съд от 1995 г. – бр. 59 от 1995 г.; изм., бр. 79 от 1996 г.; Решение № 20 на Конституционния съд от 1996 г. – бр. 103 от 1996 г.; изм., бр. 104 от 1996 г.; Решение № 3 на Конституционния съд от 1997 г. – бр. 15 от 1997 г.; изм., бр. 62, 87, 98, 123 и 124 от 1997 г., бр. 36, 59, 88 и 133 от 1998 г., бр. 68 от 1999 г., бр. 34 и 106 от 2000 г., бр. 28, 47 и 99 от 2002 г., бр. 16 от 2003 г., бр. 36 и 38 от 2004 г., бр. 87 от 2005 г., бр. 17 и 30 от 2006 г., бр. 13, 24 и 59 от 2007 г., бр. 36 и 43 от 2008 г., бр. 6, 10, 19, 44, 94 и 99 от 2009 г., бр. 62 от 2010 г., бр. 8 и 39 от 2011 г., бр. 25 и 44 от 2012 г., бр. 15, 16 и 66 от 2013 г., бр. 38, 49 и 98 от 2014 г., бр. 12, 14, 31, 61 и 100 от 2015 г., бр. 61 от 2016 г., бр. 13 и 58 от 2017 г., бр. 42, 55 и 77 от 2018 г., бр. 61 от 2019 г., бр. 79 от 2020 г., бр. 13 от 2021 г., бр. 102 от 2022 г., бр. 102 от 2023 г. и бр. 33, 39 и 70 от 2024 г.)

§ 1. В чл. 46, ал. 1 думите „извършени едновременно“ се заличават.

§ 2. В чл. 5, ал. 3, изречение второ се заличава.

§ 3. В чл. 24 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 2 се създава изречение второ: „Земите, ползвани по този ред, са частна държавна собственост, като правата на собственика се упражняват от министъра на земеделието и храните.“

2. В ал. 7 се създава изречение трето: „Не могат да се придобиват по давност и земите на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби.“

3. Създава се нова ал. 11:

„(11) Агенцията по вписванията предоставя на органите по чл. 31, ал. 1 специализирани услуги за автоматизиран достъп до информация за извършени справки и издадени преписи и препис-извлечения от вписани актове, отбелязвания или заличавания по книгите за вписване или от партидите на земите от държавния поземлен фонд и земите на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби, за което не се дължи такса.“

4. В ал. 12 след думата „фонд“ се добавя „и земи на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби“.

5. Алинея 13 се изменя така:

„(13) Оценката на ограничени вещни права върху земеделски земи от държавния поземлен фонд се определя по пазарен механизъм от независим оценител. За учредяването на ограничени вещни права върху земеделски земи от държавния поземлен фонд се заплаща цена, която е по-високата между определената от независимия оценител и определената по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2.“

§ 4. В чл. 24а се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея 1 се изменя така:

„(1) Земеделските земи от държавния поземлен фонд се отдават под наем или аренда чрез търг на физически лица, на кооперации, регистрирани по Закона за кооперациите, на еднолични търговци и на юридически лица, регистрирани по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, при условия, по ред и цени, определени в правилника за прилагането на закона.“

2. Алинея 1а се изменя така:

„(1а) Търгът се провежда на тръжни сесии като:

1. в първа тръжна сесия могат да кандидатстват лицата по ал. 1 с постоянен адрес – за физически лица, със седалище и/или адрес на управление – за кооперации, еднолични търговци и юридически лица, на територията на общината по местонахождение на имотите, обект на търга, както и собственици или ползватели на животновъдни обекти на територията на общината по местонахождение на имотите, обект на търга, или на съседна община, независимо от областта, които:

а) кандидатстват за отглеждане на зеленчуци и за предходните три години са заявявали площи със зеленчуци по интервенция „Основно подпомагане на доходите за устойчивост“, наричана по-нататък „ОПДУ“, от Стратегическия план за развитието на земеделието и селските райони на Република България за периода 2023-2027 г.;

б) кандидатстват за създаване и/или отглеждане на трайни насаждения и за предходните три години са заявявали площи с трайни насаждения по ОПДУ;

в) кандидатстват за отглеждане на едногодишни полски култури и многогодишни фуражни култури - житни, бобови и техните смеси, за изхранване на животни, и са собственици или ползватели на животновъдни обекти, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ), и на пасищни селскостопански животни, заявени за подпомагане през предходната година в Интегрираната система за администриране и контрол;

г) кандидатстват за отглеждане по правилата за биологично производство на зеленчуци, трайни насаждения, и/или едногодишни полски култури и многогодишни фуражни култури - житни, бобови и техните смеси, за изхранване на животни, и имат площи, които са в система на контрол и сертификация, вписани са в регистъра по чл. 16а, ал. 1, т. 1 от Закона за прилагане на Общата организация на пазарите на земеделски

продукти на Европейския съюз (ЗПООПЗПЕС) със статус биологичен, и са заявени по интервенциите в областта на биологичното земеделие по чл. 70 от Регламент (ЕС) 2021/2115 на Европейския парламент и на Съвета от 2 декември 2021 г. за установяване на правила за подпомагане за стратегическите планове, които трябва да бъдат изготвени от държавите членки по линия на общата селскостопанска политика (стратегически планове по ОСП) и финансирани от Европейския фонд за гарантиране на земеделието (ЕФГЗ) и от Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони (ЕЗФРСР), и за отмяна на регламенти (ЕС) № 1305/2013 и (ЕС) № 1307/2013 (ОВ, L 435/1 от 6 декември 2021 г.), наричан по-нататък „Регламент (ЕС) 2021/2115“;

д) са физически лица или еднолични търговци на възраст до 40 години, които кандидатстват за отглеждане на зеленчуци, за създаване и/или отглеждане на трайни насаждения и за предходните три години не са заявявали площи със зеленчуци и/или трайни насаждения по ОПДУ.

2. в следваща тръжна сесия могат да участват лицата по ал. 1, които през последните две години имат регистрирано правно основание на територията на общината по местонахождение на имотите, обект на търга, или на съседна община, независимо от областта и при условие че след провеждането на първата тръжна сесия са останали свободни площи.

3. процедурата за провеждане на търг се открива със заповед на министъра на земеделието и храните. Заповедта се издава в срок до 31 януари, обнародва се в „Държавен вестник“ и се публикува в един централен ежедневник.“

3. Алинея 1б се изменя така:

„(1б) Въз основа на проведената първа тръжна сесия се сключват договори за наем или аренда с лицата, спечелили търга при следните условия:

1. в случаите по ал. 1а, т. 1, б. „а“ – до размера на допустимата площ по ОПДУ за зеленчуци през предходната година, като договор се сключва за площи, с които общият размер на ползваните по този ред земи не надвишава 300 дка;

2. в случаите по ал. 1а, т. 1, б. „б“ – до размера на допустимата площ по ОПДУ за трайни насаждения през предходната година, като договор се сключва за площи, с които общият размер на ползваните по този ред земи не надвишава 300 дка;

3. в случаите по ал. 1а, т. 1, б. „в“ – при норма до 8,0 дка за 1 животинска единица, като договор се сключва за площи, с които общият размер на ползваните по този ред земи не надвишава 300 дка;

4. в случаите по ал. 1а, т. 1, б. „г“ – до размера на допустимата площ през предходната година по интервенциите в областта на биологичното земеделие по чл. 70 от Регламент (ЕС) 2021/2115, като договор се сключва за площи, с които общият размер на ползваните по този ред земи не надвишава 300 дка;

5. в случаите по ал. 1а, т. 1, б. „д“ - за площи, с които общият размер на ползваните по този ред земи не надвишава 300 дка.“

4. В ал. 1в думите „втора тръжна сесия“ се заменят с „тръжна сесия по ал. 1а, т. 2“.

5. Алинея 1д се изменя така:

„(1д) Лице, сключило договор за наем или аренда на земеделски земи от държавния поземлен фонд, е длъжно да ползва обекта на договора с грижата на добър стопанин и съгласно определеното с договора предназначение. При неизпълнение на договорните задължения договорът се прекратява едностранно от директора на съответната областна дирекция „Земеделие“.“

6. В ал. 2 се създава т. 7:

„7. когато попадат в обхвата на територия, обслужвана от хидромелиоративна инфраструктура, и е издадено разрешително за водовземане съгласно Закона за водите. Земите се отдават под наем или аренда по пазарни цени, определени от независим оценител, като договорът се сключва за срока на разрешителното за водовземане, но за не повече от 10 години.“

7. В ал. 4 думите „в съответното земище“ се заличават и накрая се добавя „в землището по местонахождение на имотите“.

8. Алинея 8 се изменя така:

„(8) До участие в търга по ал. 1 не се допускат лица, които сами или чрез свързани лица по смисъла на Търговския закон и свързани предприятия по смисъла на Закона за малките и средните предприятия, обработват повече от 10 000 дка земеделска земя, независимо от формата на стопанисване или вида собственост. В общия размер на обработваемата земя не се включват земеделските земи от държавния поземлен фонд, ползвани по договори, чиито срок изтича в годината на провеждане на търга.“

9. Създава се нова ал. 9:

„(9) Договори по ал. 1б и 1в се сключват за площи, с които общият размер на земеделската земя на лицата, спечелили търга, която обработват сами или чрез свързани лица по смисъла на Търговския закон и свързани предприятия по смисъла на Закона за малките и средните предприятия, е не повече от 10 000 дка, независимо от формата на стопанисване или вида собственост. В общия размер на обработваемата земя не се включват земеделските земи от държавния поземлен фонд, ползвани по договори, срокът на които изтича в годината на провеждане на търга.“

10. Създават се ал. 10 и 11:

„(10) Обстоятелствата по ал. 8 и 9 се удостоверяват с декларация с нотариална заверка на подписа.

(11) Договорите за наем и аренда за земеделски земи от държавния поземлен фонд със срок, по-дълъг от една година, споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, както и

уведомленията за едностранно прекратяване, се вписват в съответната служба по вписванията по местонахождението на имотите.“

§ 5. В чл. 24в се правят следните изменения и допълнения:

1. Досегашният текст става ал. 1 и в нея след думата „фонд“ се добавя „и/или земи на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби“.

2. Създава се ал. 2:

„(2) Върху земите по ал. 1 може да се учреди без търг и конкурс право на строеж на хидромелиоративна и/или водоснабдителна инфраструктура при условия и по ред, определени в правилника за прилагането на закона и по цени, определени по реда на чл. 24, ал. 13, съответно по реда на чл. 27, ал. 14.“

§ 6. В чл. 27 се създават ал. 12 - 15:

„(12) Министърът на земеделието и храните или оправомощено от него длъжностно лице може да учреди временно право на ползване, за срок до една година, върху свободните земи по ал. 8 при условия и по ред, определени в правилника за прилагането на закона, и по цени, определени по реда на ал. 14.

(13) Свободните земи по ал. 8 могат да се отдават под наем чрез търг за срок до 10 години при условия и по ред, определени в правилника за прилагането на закона.

(14) Оценката на ограничени вещни права върху земите по ал. 6 и 8 се определя по пазарен механизъм от независим оценител. За учреденото вещно право се заплаща цена, която е по-високата между определената от независимия оценител и данъчната оценка на имота. Данъчната оценка се определя като за земи в строителни граници и това обстоятелство се посочва изрично в удостоверението за данъчна оценка.

(15) Земите на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби, които се владеят или държат без правно основание, се изземват въз основа на заповед на директора на областната дирекция „Земеделие“, която се изпълнява по административен ред със съдействието на компетентните полицейски органи. Заповедта подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.“

§ 7. В чл. 34, ал. 1, изречение второ след думата „съответно“ се добавя „официален документ или справка от службата по геодезия, картография и кадастър“ и се създава изречение трето: „Обстоятелства, свързани с гражданското състояние на лицата и/или с наследяване, се установяват от кмета на общината по служебен път.“

§ 8. В чл. 37б се правят следните допълнения:

1. В ал. 1 след думите „участват в споразумението“ се добавя „които задължително съдържат страни, предмет, срок и цена“.

2. В ал. 6 в текста преди т. 1 след думата „земя“ се добавя „който съдържа страни, предмет, срок и цена“.

§ 9. В чл. 37в се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 2, изречение четвърто думите „както и задълженията си към държавния и общинския поземлен фонд“ се заличават.

2. Създава се ал. 2а:

„(2а) Ползватели по договори за имоти от държавния поземлен фонд, за които са подадени заявления по чл.37б, ал. 3 са длъжни да участват в споразумението в землището по местонахождение на имотите с площ, поне равна на площта на имотите от държавния поземлен фонд по заявлението.“

3. В ал. 21 думите „както и“ се заличават и накрая се добавя „както и за изграждане, ремонт и реконструкция на хидромелиоративна инфраструктура“.

§ 10. В чл. 37и се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 думите „нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд „Земеделие“, държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 и по чл. 37ж, ал. 5“ се заличават.

2. Създава се ал. 1а:

„(1а) Право на участие в разпределението имат лицата по ал. 1, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд „Земеделие“, държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 и по чл. 37ж, ал. 5.“

3. В ал. 4 думите „биологично сертифицирани едри и дребни преживни селскостопански животни“ се заменят с „едри и дребни преживни селскостопански животни, които са в система на контрол и сертификация, и са вписани в регистъра по чл. 16а, ал. 1, т. 1 от ЗПОПЗПЕС със статус биологичен“.

4. В ал. 5 думите „чл. 37ж, ал. 11“ се заменят с „чл. 37ж, ал. 12“.

5. Създава се алинея 6а:

„(6а) Министерството на земеделието и храните изготвя справка за едрите и дребни преживни селскостопански животни, които са в система на контрол и сертификация, и към 1 февруари на текущата година са вписани в регистъра по чл. 16а, ал. 1, т. 1 от ЗПОПЗПЕС със статус биологичен.“

6. В ал. 8 се правят следните изменения и допълнения:

а) в текста преди т. 1 думите „справката по ал. 6“ се заменят със „справките по ал. 6 и 6а“;

б) в т. 2 след думата „ал. 1“ се добавя „и 1а“ и думите „справката по ал. 6“ се заменят със „справките по ал. 6 и 6а“;

в) в т. 4, б. „а“ думите „биологично сертифицирани животни и имащи биологично сертифицирани площи“ се заменят с „животни и с площи, които

са в система на контрол и сертификация, и са вписани в регистъра по чл. 16а, ал. 1, т. 1 от ЗПООПЗПЕС със статус биологичен“;

г) в т. 5 след думата „лица“ се добавя „допуснати до участие в разпределение“.

7. В ал. 12 изречение второ се изменя така: „Договорът за пасищата, мерите и ливадите от държавния поземлен фонд се сключва след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена за пасища, мерите и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, на която през предходната година са сключени договори за землищата в общината, а за пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд – по цена, определена по пазарен механизъм“.

8. Създава се ал. 14:

„(14) Кметът на общината, съответно директорът на областната дирекция „Земеделие“, може да сключва допълнителни споразумения към договори с изтичащ срок, сключени за стопанска година, със срок до края на текущата календарна година.“

§ 11. В чл. 37л, ал. 3 след думата „стопанската“ се добавя „съответно календарната“.

§ 12. В чл. 37м се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 думите „за наеми на пасища, мерите и ливади от държавния и общинския поземлен фонд“ се заменят с „по чл. 37и, ал. 12“.

2. В ал. 2 думите „справката по чл. 37и, ал. 6“ се заменят със „справките по чл. 37и, ал. 6 и 6а“.

3. В ал. 3:

а) точка 1 се изменя така:

„1. в животновъдния обект общият брой на животинските единици е с над 10 на сто по-малък от броя им към 1 февруари на предходната година, договорите се изменят, като площта се определя в съответствие с процентното намаление на животинските единици;“

б) точка 5 се изменя така:

„5. сертификатът по чл. 35 от Регламент (ЕС) 2018/848 на Европейския Парламент и на Съвета от 30 май 2018 г. относно биологичното производство и етикетирането на биологични продукти и за отмяна на Регламент (ЕО) № 834/2007 на Съвета (ОВ, L 150/1 от 14 юни 2018 г.) за дейност „Преработка“, категория продукти „Животни и непреработени животински продукти“, е отнет, ограничен или изтекъл, договорите за наем се прекратяват от кмета на общината, съответно от директора на областната дирекция „Земеделие“;“

в) създава се т. 6:

„6. е надвишена нормата по чл. 37и, ал. 4, договорите се изменят, като площта се определя в съответствие с броя на животните, преобразувани в животински единици.“

4. Алинея 8 се изменя така:

„(8) За отглежданите едри и дребни преживни селскостопански животни, които са в система на контрол и сертификация за спазване на правилата на биологичното производство, се извършва проверка в регистъра по чл. 16а, ал. 1, т. 1 от ЗПОПЗПЕС, а когато информацията не е налична, се изисква и получава по служебен път от компетентния орган.“

§ 13. В чл. 42, ал. 1 след думите „изпълнението на“ се добавя „чл. 37и, ал. 10 и“, а думите „чл. 37и, ал. 8, т. 3 и 4“ се заменят с „чл. 37и, ал. 8, т. 3, 4 и 5“.

§ 14. В допълнителните разпоредби § 2е се изменя така:

„§ 2е. Размерът на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година се определя в евро за декар при условия и по ред, определени с наредба на Министерския съвет.“

§ 15. В преходните и заключителните разпоредби, в § 12а, ал. 1 думите „намиращи се извън урбанизираните територии“ се заличават.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 16. (1) Земеделските земи, за които правото на възстановяване е признато с влязло в сила решение на общинската служба по земеделие в съществуващи или възстановими стари реални граници или със съдебно решение, се възстановяват или обезщетяват до размера на признатата площ върху земи от общинския поземлен фонд, включително пасища и мери по чл. 19, предоставени от общинския съвет, въз основа на мотивирано искане на общинската служба по земеделие, отправено до кмета на общината и подадено заявление от собствениците или техни наследници. При недостиг или липса на земи от общинския поземлен фонд в землището по местонахождението на имотите, общинският съвет предоставя имот от общинския поземлен фонд в съседно или друго землище на територията на общината. Условията и редът за възстановяване и обезщетяване се определят с правилника за прилагането на закона.

(2) В заявлението по ал. 1 собствениците и техните наследници, които не могат да установят границите на земеделските имоти, за които правото на възстановяване е признато с влязло в сила решение на общинската служба по земеделие в съществуващи или възстановими стари реални граници или със съдебно решение, заявяват желанието си правото на възстановяване да се трансформира в право на обезщетяване.

(3) Общинският съвет се произнася на първото си заседание след постъпване на искането по ал. 1 с решение за предоставяне на имота. Когато предоставеният имот е с начин на трайно ползване пасище – публична общинска собственост, общинският съвет го обявява за частна общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост със същото решение.

(4) Решението по ал. 3 се връчва по реда на Административнопроцесуалния кодекс на заявителя и служебно - на общинската служба по земеделие.

(5) Общинският съвет предоставя имотите в срок до два месеца от постъпване на искането по ал. 1. В случай, че общинският съвет не се произнесе в срок, земите за възстановяване и/или обезщетяване се определят със заповед на областния управител по мотивирано искане на общинската служба по земеделие.

(6) При доказана липса на земеделски земи от общинския поземлен фонд на територията на общината, собственици или техни наследници се обезщетяват с поименни компенсационни бонове.

§ 17. (1) В срок до 31 декември 2027 г. земите по чл. 19, ал. 1 се предоставят от общинските съвети само при условията на § 16, както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура за изпълнение на дейности по предоставени права по Закона за подземните богатства и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.

(2) В срок до 31 декември 2027 г. земите по чл. 19, ал. 1 не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки, извън посочените в ал. 1.

§ 18. (1) Лицата, които в петгодишен срок от влизането в сила на този закон придобият правото на собственост по реда на чл. 27, ал. 6 върху застроените и прилежащи земи към сгради и съоръжения от имуществото на прекратените селскостопански организации по § 12 от преходните и заключителните разпоредби, не дължат сумите за ползването на земите, дължими по реда на чл. 27а и по § 16 от преходните и заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (обн., ДВ, бр. 61 от 2015 г.).

(2) След изтичането на срока по ал. 1 сумите за ползването на земите са дължими по реда на чл. 27а и по § 16 от преходните и заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (обн., ДВ, бр. 61 от 2015 г.).

(3) Размерът на сумите по ал. 2 се определя по ред, определен в правилника за прилагането на закона.

(4) Платените до влизането в сила на този закон суми за ползването на застроените и прилежащите площи не подлежат на връщане.

§ 19. (1) В срок до 1 октомври 2026 г. Министерският съвет приема наредбата по § 14.

(2) До влизането в сила на наредбата по ал. 1 размерът на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година се определя по досегашния ред.

§ 20. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „Държавен вестник“ с изключение на чл. 24а, ал. 1а, т. 3, която влиза в сила от 01.01.2027 г.

ВНОСИТЕЛИ:

Георги Георгиев Георгиев
Маломир Василев Василев
Рашид Мехмедов Узусов
Димитър Иванов Качев
Стефана Николова Умиева
Абдор Умиев Кечев
Здравко Марков Марков
Тодор Любенов Ружиков

МОТИВИ

към проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

Основна задача на настоящия проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) е изготвяне на процедура, насочена към приключване на продължилата повече от три десетилетия поземлена реформа.

Проблемът с недовършената поземлена реституция, респективно неразрешеният проблем на собствеността върху земеделските земи, е идентифициран и от Европейския съд по правата на човека (ЕСПЧ) като системно нарушение на чл. 1 от Протокол 1 към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи (КЗПЧОС), за което се ангажира отговорността на държавата в редица осъдителни решения на Европейския съд по правата на човека.

Парламентарната асамблея на Съвета на Европа е приела Резолюция № 2358 (2021), в която е изразено сериозно безпокойство от броя осъдителни решения на ЕСПЧ, чието изпълнение не е приключило и се наблюдава от Комитета на министрите на Съвета на Европа в продължение на повече от 5 г. след постановяването им. Република България е цитирана като една от държавите-членки на Съвета на Европа с най-висок брой неизпълнени решения. С цел преодоляване на натрупаните проблеми, през м. март 2021 г. със заповед на министъра на правосъдието е създадена междуетатна работна група за изготвяне на Пътна карта за изпълнението на осъдителните решения на ЕСПЧ срещу Република България, с участието на отговорните за изпълнението на мерките институции, включително и представители на Министерството на земеделието и храните. С оглед на посочените осъдителни решения и препоръките на ЕСПЧ към България, които остават неизпълнени повече от 10 години, с Решение № 586 на Министерския съвет от 6 август 2021 г. е приета Пътната карта за изпълнението на осъдителните решения, постановени срещу Република България от Европейския съд по правата на човека. В съответствие с необходимите мерки, включени в Пътната карта за изпълнението на осъдителните решения, постановени срещу Република България от ЕСПЧ, Министерство на земеделието и храните, съвместно с Министерство на правосъдието е изготвило проект на Закон за допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, в който са предложени текстове, целящи довършване на поземлената реституция. Изготвеният законопроект е одобрен с Решение № 359 на Министерския съвет от 1 юни 2022 г., като на 2 юни 2022 г. е внесен в Народното събрание с № 47-202-01-31, но поради приключване работата на 47-то Народно събрание не е довършена процедурата по неговото приемане.

Така остават неизпълнени и препоръчаните от ЕСПЧ общи мерки за преодоляване на този системен проблем по смисъла на чл. 46 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи с цел преустановяване на нарушението на чл. 1 от Протокол 1, изразяващи се в законодателни промени, включително установяване на срокове за приключването на поземлената реституция като при неспазването на сроковете държавата да дължи обезщетение на собствениците.

Следва да се има предвид, че продължава изключително тревожната тенденция за трайно установяване на неопределеност и несигурност за правото на собственост върху земеделски земи на големи групи граждани, лишени от достъп до земя за продължително време, вследствие продължаващата с години поземлена реституция и изчерпване на предназначения за целта поземлен ресурс, чрез разпореждане със земите от остатъчния поземлен фонд – т. нар. „земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ“.

С оглед гореизложеното, изпълнението на осъдителните решения на ЕСПЧ предполага приемането на законодателни промени в контекста на направените от Съда препоръки в постановените осъдителни решения, целящи приключване на процеса по реституция. Предложената процедура е в съответствие с дадените препоръки и от Комитета на министрите на Съвета на Европа, което е посочено в писмо с № 0412-1 от 11.09.2025 г. на Министерство на правосъдието, дирекция „Процесуално представителство на Република България пред Европейския съд по правата на човека“. В писмото са представени конкретни данни за разглежданите жалби от ЕСПЧ, свързани с възстановяване правото на собственост върху земеделски земи и гори, както и примери за постановени от ЕСПЧ осъдителни решения, касаещи реституционни производства, които са с посочено нарушение на Конвенцията за правата на човека и основните свободи и с присъдено обезщетение, което българските данъкоплатци плащат.

В дванадесетия годишен доклад за изпълнението на решенията на Европейския съд по правата на човека по дела срещу Република България през 2024 г., приет с Решение № 638 на Министерския съвет от 2025 г., в списъка на решенията срещу България, поставени от Комитета на министрите на Съвета на Европа в засилена процедура по наблюдение, са и групите дела, свързани с реституционни производства, респ. с присъдено от Съда обезщетение: „Мутишев“, „Любомир Попов“, „Сивова и Колева“ „Томов и Николова“. В тези дела Съдът е констатирал „системен проблем във връзка с неоправдано забавяне при изпълнението на съдебни или административни решения, свързани с възстановяване на собствеността върху земеделски земи и гори (реституционни проблеми)“.

Във връзка с изложеното, в изготвения законопроект се предлага процедура, която започва по заявление на бившите собственици или техни наследници до общинската служба по земеделие по местонахождението на имотите. С тази процедура се дава възможност на собствениците и техни

наследници, които не могат да посочат границите на земеделските имоти, за които правото на възстановяване е признато с влязло в сила решение на общинската служба по земеделие в съществуващи или възстановими стари реални граници или със съдебно решение, да заявяват желанието си правото на възстановяване да се трансформира в право на обезщетяване. По този начин ще се преодолее причината за забавяне на поземлената реституция, дължаща се на невъзможността на наследници на бившите собственици да идентифицират старите имотни граници, като на практика поземлената реформа ще приключи с обезщетение за всички правоимащи.

Въз основа на подаденото заявление общинската служба по земеделие отправя мотивирано искане до кмета на общината, а общинският съвет предоставя земи от общинския поземлен фонд, независимо от техния произход – чл. 19 и/или реституираните земи на съответната община, т. е. общинският съвет ще е длъжен да предостави имот, независимо от кой фонд ще бъдат определените имоти за възстановяване. Исканите, съответно предоставените земи следва да са до размера на признатата площ.

При недостиг или липса на земи от общинския поземлен фонд в землището по местонахождението на признатите за възстановяване имоти, общинският съвет следва да предостави имот от общинския поземлен фонд в съседно или друго землище на територията на общината.

В случай че общинският съвет не се произнесе в двумесечен срок, е предвидено земите за възстановяване и/или обезщетяване да се определят със заповед на областния управител по мотивирано искане на общинската служба по земеделие. Следва да се има предвид, че включването на областния управител в реституцията на земеделски земи не е нова идея - законодателят още в началото на поземлената реформа е регламентирал в разпоредбата на чл. 10б, ал. 1 от ЗСПЗЗ, в сила до 2008 г., задължението за областния управител: „В случай че общинският съвет не се произнесе в срок или откаже искането за предоставяне до 50 на сто от наличния общински поземлен фонд, земите за обезщетяване се определят със заповед на областния управител по искане на общинската служба по земеделие и на всяко заинтересовано лице“.

При доказана липса на земеделски земи от общинския поземлен фонд на територията на общината, собственици или техни наследници се обезщетяват с поименни компенсационни бонове.

Считаме, че предложената процедура ще спомогне за законово разрешаване на проблема с продължилата повече от три десетилетия поземлена реституция.

Съгласно разпоредбата на чл. 24, ал. 1 от ЗСПЗЗ държавата запазва собствеността си върху земеделските земи, които е притежавала до влизане в сила на закона, с изключение на тези, чиято собственост подлежи на възстановяване, като изрично е посочено, че правата на собственик на земите от държавния поземлен фонд се упражняват от министъра на земеделието и

храните. По отношение на земите от държавния поземлен фонд са установени следните проблеми:

- Разпоредбата на чл. 24, ал. 2 от ЗСПЗЗ предвижда възможност за ползване на земите от държавния поземлен фонд, като по този ред се запазва единствено правото на ползване, без да се предоставя правото на управление и/или собственост. Противно на посоченото, през годините са издавани актове за държавна собственост, в които е отразено, че правото на управление е на съответния ползвател по заповед, вместо на министъра на земеделието и храните, упражняващ правата на собственик на земите от държавния поземлен фонд. В допълнение, независимо че ЗСПЗЗ е специален закон, който регулира обществените отношения, свързани със собствеността и ползването на земеделските земи, в т.ч. и на земите от държавния поземлен фонд, се установяват случаи, при които по отношение на земите, ползвани по реда на чл. 24, ал. 2 от ЗСПЗЗ, се прилагат други закони, неотносими към собствеността на земите от държавния поземлен фонд. С оглед на изложеното, предлагаме в ЗСПЗЗ изрично да се посочи, че земите, ползвани по реда на чл. 24, ал. 2 от ЗСПЗЗ, са частна държавна собственост, като правата на собственик се упражняват от министъра на земеделието и храните.

- Съгласно разпоредбата на чл. 24, ал. 13 от ЗСПЗЗ оценката на ограничените вещни права върху земите от държавния поземлен фонд се определя по реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи, като определената стойност е най-ниската цена, по която може да се учредяват ограничени вещни права и сервитути. В проекта се предлага оценката на ограничените вещни права върху земеделските земи от държавния поземлен фонд да се определя по пазарен механизъм от независим оценител. За учредяването на ограничени вещни права върху земеделски земи от държавния поземлен фонд ще се заплаща цена, която е по-високата между определената от независимия оценител и определената по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2.

- Колебанията на климата водят до промяна на условията за растеж и развитие на земеделските култури. Напояването е активна мярка за въздействие, която е необходима, както във връзка със засушаването, така и за получаването на достатъчна растениевъдна продукция. При непрекъснато променящите се климатични условия, търсенето на вода за напояване на култури с висока стопанско-икономическа стойност, особено в сухи райони, непрекъснато нараства. Регистрираните през последните десетилетия изменения в климата, с тенденция към затопляне, засушаване и увеличаване на водния дефицит, както и ограничените водни ресурси в Република България, налагат необходимостта от осигуряване на напояване на земеделските култури. В тази връзка предлагаме да се предвиди законова възможност за учредяване на вещно право на строеж върху земите от държавния поземлен фонд, без търг и конкурс, за изграждане на хидромелиоративна и/или водоснабдителна инфраструктура, по цена,

определена по пазарен механизъм, която не следва да бъде по-ниска от цената, определена по реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи. В допълнение, когато земите от държавния поземлен фонд попадат в обхвата на територия, обслужвана от хидромелиоративна инфраструктура и е издадено разрешително за водовземане съгласно Закона за водите, предлагаме да се създаде възможност земите от държавния поземлен фонд да бъдат отдавани под наем или аренда без търг, като наемната, съответно арендната вноска, да се определя по пазарна оценка, определена от независим оценител. Предвижда се договорът за наем/аренда да се сключва с продължителност до изтичане на срока на разрешителното за водовземане, но за не повече от 10 години.

- Разпоредбата на чл. 24а, ал. 1а от ЗСПЗЗ предвижда търгът за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд да се провежда само на две тръжни сесии. Значителен брой земеделски земи от държавния поземлен фонд остават свободни след провеждане на втората тръжна сесия, като за стопанската 2024/2025 г. са останали свободни земеделски земи от държавния поземлен фонд с обща площ 93 269,777 дка, а за стопанската 2025/2026 г. – с площ 109 231,426 дка. С оглед осигуряване на възможност за дългосрочно ползване на обществения ресурс предлагаме да отпадне ограничението търгът за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд да се провежда само на две тръжни сесии.

- Налице е необходимост от прецизиране на разпоредбите, свързани с изискването в търговете да участват местни земеделски стопани.

В първа тръжна сесия се предлага да участват: физически лица с постоянен адрес на територията на общината по местонахождение на имотите, обект на търга; кооперации, еднолични търговци и юридически лица със седалище и/или адрес на управление на територията на общината по местонахождение на имотите, обект на търга; собственици или ползватели на животновъдни обекти на територията на общината по местонахождение на имотите, обект на търга, или на съседна община, независимо от областта.

В следващите тръжни сесии се предлага да участват лица, които през последните две години имат регистрирано правно основание на територията на общината по местонахождение на имотите, обект на търга, или на съседна община, независимо от областта.

С предложенията се запазва установеният в закона принцип в търговете за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд да се допускат единствено местни земеделски стопани.

- Разпоредбата на чл. 24а, ал. 1а, т. 1, буква „в“ от ЗСПЗЗ предвижда в първата тръжна сесия за отглеждане на едногодишни полски култури и многогодишни фуражни култури – житни, бобови и техните смеси, за изхранване на животни, да участват собственици или ползватели на селскостопански животни, заявени за подпомагане през предходната година в Интегрираната система за администриране и контрол. В ЗСПЗЗ няма

легално определение за „селскостопански животни“. Това понятие се използва в редица нормативни актове (пр. Закона за животновъдството, Наредба № 44 от 20.04.2006 г. за ветеринарномедицинските изисквания към животновъдните обекти, Наредба № 16 от 3.02.2006 г. за защита и хуманно отношение при отглеждане и използване на селскостопански животни). В хоризонталното законодателство няма единно определение, като в различните дефинитивни разпоредби кръгът на селскостопанските животни е изключително широк и включва риби, копринена пеперуда, каракачанско куче и т.н. Предвид, че по посочения ред се отдават земи за производство на фураж за изхранване на животни, предлагаме думите „селскостопански животни“ да се заменят с „пасищни селскостопански животни“, за които е има легално определение в § 2в от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ.

- Съгласно разпоредбата на чл. 24а, ал. 1б от ЗСПЗЗ въз основа на проведената първа тръжна сесия се сключват договори за наем или аренда с лицата, спечелили търга, за площи в размер до одобрените за подпомагане през предходната година, но за не повече от 300 дка. Следва да се отбележи, че в ЗСПЗЗ не е дадено легално определение за „одобрени площи за подпомагане“ и понятието не се използва в хоризонталното законодателство. Отделно от това, не е уточнено площите по коя интервенция следва да се вземат предвид при сключване на договора. Не на последно място, като критерий за допустимост за участие в търга е въведено изискването за наличие на регистрирано правно основание, което само по себе си не предполага, че участникът в търга е кандидатствал по някоя от интервенциите за подпомагане. В тази връзка, възникват обстоятелства, при които тръжната комисия допуска до участие в търга лица, които отговарят на условията за допустимост, респ. класира ги на първо място, и въпреки че протоколът от търга е влязъл в сила, не са сключвани договори за наем/аренда, тъй като спечелилите кандидати не са подавали заявление за подпомагане, съответно нямат одобрени площи за подпомагане. С оглед на изложеното предлагаме прецизиране на разпоредбите, регламентиращи условията за допустимост и за сключване на договор, като се предвиди за зеленчуци, за създаване и/или отглеждане на трайни насаждения да се сключва договор в размер до допустимите площи за зеленчуци, съответно трайни насаждения по интервенция „Основно подпомагане на доходите за устойчивост“ по Стратегическия план за развитието на земеделието и селските райони на Република България за периода 2023-2027 г., предвид че тази е основната интервенция за подпомагане. При кандидатстване за отглеждане на зеленчуци и трайни насаждения по правилата за биологично производство предлагаме да се вземат предвид площите по интервенциите в областта на биологичното земеделие по чл. 70 от Регламент (ЕС) 2021/2015 на Европейския парламент и на Съвета от 2 декември 2021 г. за установяване на правила за подпомагане за стратегическите планове, които трябва да бъдат изготвени от държавите членки по линия на общата селскостопанска

политика (стратегически планове по ОСП) и финансирани от Европейския фонд за гарантиране на земеделието (ЕФГЗ) и от Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони (ЕЗФРСР), и за отмяна на регламенти (ЕС) № 1305/2013 и (ЕС) № 1307/2013 (ОВ, L 435/1 от 6 декември 2021 г.). В допълнение е предвидено като изискване за допустимост за участие в търга подаването на заявление за подпомагане по посочените интервенции.

За отглеждане на едногодишни полски култури и многогодишни фуражни култури – житни, бобови и техните смеси, за изхранване на животни, се предвижда договорите да се сключват при норма до 8 дка за 1 животинска единица.

Предвид, че в първата тръжна сесия могат да участват ограничен кръг земеделски стопани, по съответния ред се допуска ползване на земеделски земи от държавния поземлен фонд до 300 дка.

Предложенията за изменения са изцяло в духа на действащите към настоящия момент правила за провеждане на първа тръжна сесия, като се цели тяхното прецизиране.

- С оглед създаване на предпоставки земеделските земи от държавния поземлен фонд да се ползват от малки и средни земеделски стопани, предлагаме въвеждането на ограничение за сключване на договори за отдаване под наем или аренда на земеделски земи от държавния поземлен фонд в размер до 10 000 дка. По предложение на браншовите организации се предвижда посоченото обстоятелство да се удостоверява с декларация.

- На вписване в нотариалните книги подлежат актовете, посочени в чл. 112 от Закона за собствеността (ЗС) и в чл. 4 от Правилника за вписванията (ПВ). В чл. 112, буква „е“ от ЗС е предвидена възможност за вписване в имотния регистър на договор за наем със срок повече от една година, а чл. 4, буква „е“ от ПВ урежда вписването на договора за наем. Обаче в нито една от двете разпоредби не е предвидено вписване на едностранното прекратяване на договора за наем. Не е предвидено вписване на такова прекратяване на договора за наем на земеделска земя и в специалната уредба, зaleгнала в ЗСПЗЗ, уреждащ реда и начина на отдаване за възмездно ползване на такива обекти. Според чл. 4б, ал. 3 от ЗСПЗЗ на вписване подлежат само споразуменията за изменение или прекратяване на договори за наем на земеделска земя. Липсва изрична уредба, предвиждаща вписване на едностранното прекратяване на този вид договор. Нормата на чл. 27, ал. 2 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), предвиждаща вписване на прекратяването на договора за аренда, не намира приложение с оглед различния правен режим, на който са подчинени двата договора, макар и да са приложими за отдаване за възмездно ползване на едни и същи обекти. В горния смисъл е и непротиворечивата практика на съдилищата в Република България (пр. Определение № 613/01.12.2017 на ВКС по ч.т.д. № 2812/2017, ТК, I т.о.; Определение № 27 от 10.02.2020 г. на ВКС по ч.гр.д. № 159/2020 г., ГК, I г.о.; Определение № 961 от 1.11.2019 г. на ОС – София по в. ч.гр.д.

№ 690/2019 г.; Определение № 633 от 14.08.2018 г. на ОС - Хасково по в. ч.гр.д. № 488 от 2018 г.; Определение № 732 от 24.08.2022 г. на ОС - Добрич по в. ч.гр.д. № 563/2022 г. и др.). На основание изложените мотиви, са получавани откази за вписване на уведомления за едностранно прекратяване на договори за наем. С оглед на установяване на еднотипен подход по отношение на обществените отношения, свързани с ползването на земите от държавния поземлен фонд, предлагаме договорите за аренда и за наем на земя от държавния поземлен фонд със срок, по-дълъг от една година, споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, както и уведомленията за едностранно прекратяване, да се вписват в съответната служба по вписванията по местонахождението на имотите.

- В допълнение, някои разпоредби следва да бъдат прецизирани с оглед преодоляване на колизия между отделните правни норми, както и необходимостта от по-точна и ясна формулировка.

По отношение на обществените отношения и процесите, свързани с ползването на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд са установени следните проблеми:

- Със Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗИД на ЗСПЗЗ) (обн. ДВ, бр. 33 от 2024 г.) е предвидено пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд да се отдават единствено под наем, като договорите се сключват с минимален срок от 5 календарни години. До влизане в сила на измененията пасищата, мерите и ливадите се отдаваха под наем или аренда, като договорите се сключваха за минимален срок от 5 стопански години. Въпреки промяната на подхода за определяне на продължителността на договорите за отдаване под наем на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд, а именно от стопанска в календарна година, в ЗИД на ЗСПЗЗ (обн. ДВ, бр. 33 от 2024 г.) не са уредени обществените отношения, свързани с ползването на обществен ресурс, за тримесечния период от 1 октомври до 31 декември, включително. Посоченият проблем касае всички договори за отдаване под наем и аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, сключени до 2024 г., включително, които влизат в сила от стопанската 2024/2025 г. Предвид, че договорите се сключваха с максимален срок до 10 стопански години, проблемът ще се проявява всяка година до 2034 г., когато ще изтече срокът на договорите, сключени за стопанската 2024/2025 г. Във връзка с изложеното, предлагаме уреждането на обществените отношения, свързани с ползването на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд, като се създаде възможност да се сключват допълнителни споразумения, с продължителност до 3 месеца – от края на стопанската година до края на текущата календарна година.

• Със ЗИД на ЗСПЗЗ (обн. ДВ, бр. 33 от 2024 г.) е предвидено пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд да се отдават под наем след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за землището за пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд за годината, и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината за пасища, мери и ливади. Съгласно разпоредбата на § 2е от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ размерът на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година се определя въз основа на данни, предоставени от съответната общинската служба по земеделие, за средната стойност на рентните вноски, изчислена на база всички договори, регистрирани в общинската служба по земеделие. Включването на средното рентно плащане като ценообразуваща величина създава значителна разлика между наемната цена на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд в различните части от територията на страната, което поставя в неравнопоставено положение отделните животновъди. В тази връзка, следва да се отбележи, че в хода на образуванияте административни производства постъпват откази от животновъди за сключване на договори за възмездно ползване на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд. С оглед на изложеното предлагаме да се измени редът за определяне на наемната цена, като по отношение на пасищата, мерите и ливадите от държавния поземлен фонд и цената да се определя като се вземе предвид по-високата между най-високата тръжна цена за пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, на която през предходната година са сключени договори за землищата в общината. По отношение на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд, във връзка със становище на Националното сдружение на общините в Република България, изразено на заседание на Консултативния съвет по поземлени отношения, проведен на 24.11.2025 г., предлагаме наемната да се определя по пазарен механизъм.

Отделно от това предлагаме размерът на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година да се определя в евро за декар при условия и по ред, определени с наредба на Министерския съвет.

В допълнение, някои разпоредби следва да бъдат прецизирани с оглед коригиране на неточно препращане и необходимостта от по-точна и ясна формулировка.

Съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 10 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) земи, върху които са разположени обекти на организациите по § 12 и 29 от преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на ЗСПЗЗ, както и незаети със сгради и съоръжения или прилежащи площи към тях, но негодни за земеделско ползване и неподлежащи на възстановяване, и земеделските земи

в бившите стопански дворове на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, намиращи се извън урбанизираните територии и останали след възстановяване правата на собствениците, са държавна собственост. Стопанисването, управлението и разпореждането с тях е предоставено на министъра на земеделието и храните. По отношение на обществените отношения и процесите, свързани със земите от територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ (бившите стопански дворове) се установяват следните проблеми:

След влизане в сила на Решение № 3 от 24.02.2022 г. на Конституционния съд на Република България (обн., ДВ, бр. 18 от 04.03.2022 г.) по конституционно дело № 16 от 2021 г., с което са обявени като противоконституционни разпоредбите на § 1, ал. 1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 46 от 2006 г., посл. доп., ДВ, бр. 18 от 2020 г.) и на § 2 от Заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 7 от 2018 г.) се създаде съществен риск от придобиване по давност на земите от територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Разпоредбата на чл. 24, ал. 7, изречение първо от ЗСПЗЗ въвежда императивна забрана за придобиване по давност на земите от държавния поземлен фонд. Съгласно разпоредбата на чл. 47, ал. 1, изречение второ от ППЗСПЗЗ държавният поземлен фонд обхваща земеделските земи – държавна собственост, включително и такива, които са застроени или представляват прилежащи площи към стопански сгради. По смисъла на чл. 2 от ЗСПЗЗ земеделски земи са тези, които са предназначени за земеделско производство и не се намират в границите на урбанизираните територии (населени местна и селищни образувания), определени с подробен устройствен план, или с околоръстен полигон, не са включени в горския фонд, не са застроени със сгради на промишлени или други стопански предприятия, почивни или здравни заведения, религиозни общности или други обществени организации, нито представляват дворове или складови помещения към такива сгради, не са заети от открити мини и кариери, от енергийни, напоителни, транспортни или други съоръжения за общо ползване, нито представляват прилежащи части към такива съоръжения. В тази връзка част от земите от територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ не представляват земи от държавния поземлен фонд, като в съдебната практика се приема, че в случая не е приложима забраната на чл. 27, ал. 7, изречение първо от ЗСПЗЗ за придобиване по давност. По данни от областните дирекции „Земеделие“ към 2025 г. общият брой на имотите, представляващи земи на територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ (бившите стопански дворове), е около 42 656 поземлени имоти.

Към настоящия момент се установяват общо 119 поземлени имоти, с обща площ 359,497 дка, които са придобити по давност или по отношение на които са образувани съдебни производства, с които се оспорва собствеността на Министерството на земеделието и храните. Към настоящия момент 16

съдебни производства са приключили с влезли в сила съдебни актове, като за 11 поземлени имоти с обща площ 17,983 дка съдебните решения не са в полза на държавата.

С оглед опазване собствеността на държавата предлагаме да се създаде законова забрана за придобиване по давност на земите от територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, както и безплатно уведомяване на органите по поземлената собственост (Министерството на земеделието и храните, областните дирекции „Земеделие“ и общинските служби по земеделие) при извършени справки и издадени преписи и препис-извлечения от вписани актове, отбелязвания или заличавания по книгите за вписване или от партидите на земите от държавния поземлен фонд и земите от териториите на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

- В ЗСПЗЗ е предвидено, че за възлагане изработването на подробен устройствен план (ПУП), с който се засягат земи от държавния поземлен фонд, следва да се изисква предварително съгласие на министъра на земеделието и храните. Земите на територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, които също са държавна собственост, не са включени в кръга на имотите, за които се изисква предварително съгласие по реда на чл. 24в от ЗСПЗЗ за изработването на ПУП, въпреки че стопанисването, управлението и разпореждането с тях се извършва от министъра на земеделието и храните. Със сега действащата разпоредба не е защитен държавният интерес, тъй като около 42 656 поземлени имоти, с обща площ от над 284 000 дка, остават извън кръга на имотите, за които се изисква извършването на предварителна оценка по отношение на законосъобразността и целесъобразността на инвестиционното намерение, с което ще се засегне тяхната площ.

Земите на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ са под управление на министъра на земеделието и храните, като същият е заинтересовано лице, когато с проект на ПУП се планира тяхната територия да бъде засегната от инвестиционно намерение. С оглед на изложеното предлагаме допълването на разпоредбата на чл. 24в, като предварително съгласие от министъра на земеделието и храните да се изисква и в случаите, при които с ПУП се засягат земи на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

- В ЗСПЗЗ е регламентирана правна възможност за бърза защита на правото на собственост в случаите на неправомерно ползване на земеделските земи, в т.ч. на земите от държавния поземлен фонд. Защитата на правата на собствениците, регламентирана в чл. 34 от ЗСПЗЗ, се реализира по административен ред. Разпоредбата на чл. 34 от ЗСПЗЗ не е приложима по отношение на земите на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, които са около 42 656 поземлени имоти. В чл. 80 от Закона за държавната собственост (ЗДС) е предвидена хипотеза за защита на имотите, държавна собственост, които се владеят или държат без основание. Административната процедура по чл. 80 от ЗДС се осъществява въз основа на заповед на областния управител, издадена след мотивирано искане на съответния министър или

ръководител на ведомство. Процедурата по чл. 80 от ЗДС е свързана с размяна на кореспонденция между областните дирекции „Земеделие“, Министерството на земеделието и храните и областните управители, което създава административна тежест и забавя административното производство. С оглед своевременното предприемане на необходимите мерки и действия за реализиране на ефективна защита по отношение на земите на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, които се владеят или държат без основание, предлагаме да се създаде облекчен режим за изземване, реализиран по административен ред, въз основа на заповед на директора на областната дирекция „Земеделие“.

- Освен това, със законопроекта предлагаме оценката на ограничените вещни права върху земите по чл. 27, ал. 6 и 8 от ЗСПЗЗ да се определя по пазарен механизъм от независим оценител, като за учреденото вещно право ще се заплаща цена, която е по-високата между определената от независимия оценител и данъчната оценка на имота. Данъчната оценка се определя като за земи в строителни граници.

- С оглед обезпечаване на нуждата от напояване, предлагаме създаването на законова възможност за учредяване на вещно право на строеж върху земите на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, без търг и конкурс, за изграждане на хидромелиоративна и/или водоснабдителна инфраструктура. За земеделските земи по § 12а от ПЗР на ЗСПЗЗ оценката ще се определя по пазарен механизъм, която не следва да бъде по-ниска от цената, определена по реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи, а за земите по чл. 27, ал. 6 и 8 от ЗСПЗЗ – по пазарен механизъм от независим оценител, като не следва да бъде по-ниска от данъчната оценка, която се определя като за земи в строителни граници.

- Разпоредбата на чл. 27, ал. 8 от ЗСПЗЗ предвижда възможност министърът на земеделието и храните да се разпорежда със земите, незаети със сгради и съоръжения или прилежащи площи към тях на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ и по § 29 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 45 от 1995 г.), които са негодни за земеделско ползване, единствено чрез продажба на търг. Свободните негодни земи в стопанските дворове са около 13 907 поземлени имоти, с обща площ над 63 500 дка. Основната причина имотите да са свободни към настоящия момент е липса на интерес за тяхното закупуване. Следва да се отбележи, че земите, незаети със сгради и съоръжения или прилежащи площи към тях на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ и по § 29 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 45 от 1995 г.), които са негодни за земеделско ползване, се считат с променено предназначение и подлежат на данъчно облагане, като на основание разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от Закона за местните данъци и такси Министерството на земеделието и храните е данъчно задълженото лице.

Съгласно информация, предоставена от областните дирекции „Земеделие“ за периода от 2022 г. до настоящия момент за свободните негодни земи в стопанските дворове Министерството на земеделието и храните е заплатило местни данъци и такси в размер на около 1 846 726,03 лева. С оглед по-доброто управление на държавния ресурс предлагаме да се създадат и други законови възможности за разпореждане със свободните негодни земи в стопанските дворове, като се въведе възможност за тяхното отдаване под наем чрез търг, както и учредяване на вещно право на ползване.

- Разпореждането със застроените и прилежащи площи към сгради и/или съоръжения от имуществото на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ е уредено в чл. 27, ал. 6 от ЗСПЗЗ, съгласно който лицата, които са придобили собствеността върху сгради и/или съоръжения от имуществото на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, могат да придобият застроените и прилежащите площи без провеждане на търг. Съгласно разпоредбата на чл. 27а от ЗСПЗЗ, собствениците на сградите и/или съоръженията дължат суми за ползването на земята до придобиване на правото на собственост върху застроените и прилежащите площи. С разпоредбите на чл. 27а, ал. 2 и 3 от ЗСПЗЗ се прави разграничение на периода на дължимост на сумите за ползване, съответно сумите се дължат от 09.02.2011 г. (за сградите и съоръженията, които са придобити преди посочената дата) или се дължат от датата на придобиване на правото на собственост върху сградите или съоръженията (за сградите и съоръженията, които са придобити след 09.02.2011 г.). В допълнение, съгласно § 16 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 61 от 2015 г.), собствениците на сгради и съоръжения, придобити след влизането в сила на закона, при подаване на заявление за придобиване на право на собственост върху застроените и прилежащи площи, следва да представят документ, удостоверяващ, че е заплатена дължимата сума за ползване на земята до датата на разпореждането със съответните сгради и/или съоръжения.

Към настоящия момент имоти, държавна собственост, които представляват застроени и прилежащи площи в стопанските дворове на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, са над 24 000 броя, с обща площ над 187 000 дка, което представлява 56,3% от всички имоти, държавна собственост, находящи се в стопанските дворове, а площта им възлиза на около 66% от общите площи.

Земята, която е останала собственост на държавата, има обслужващо значение по отношение на намиращите се в нея непреместваеми обекти на прекратените селскостопански организации, при което лицата, придобили съответните обекти, разполагат с неотменимо, гарантирано от държавата право, да придобият собствеността върху незастроената част от земята. Предвид, че собствениците на сградите и съоръженията са единствените лица, които имат право да придобият собствеността на прилежащите терени, следва да се отбележи, че за периода от 2022 г. до настоящия момент, по реда

на чл. 27, ал. 6 от ЗСПЗЗ са продадени 563 броя поземлени имоти, с обща площ 20 991 дка. От изложеното се установява, че темпът на придобиване в собственост на застроените и прилежащи площи е изключително бавен и продължава десетилетия. Стойността на имотите по договори е около 9 963 446 лв., от които около 5 324 301 са заплатени в лева, а за около 4 638 145 с поименни компенсационни бонове. Заплатените суми по реда на чл. 27а от ЗСПЗЗ и § 16 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 61 от 2015 г.) са в размер на около 4 875 162 лв. Продажната цена се определя по пазарна оценка, като по отношение на посочените продажби на практика пазарната оценка, определена от независим оценител, се завишава с около 50%, с включване на сумите за ползване, определени по реда на чл. 27а от ЗСПЗЗ и § 16 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 61 от 2015 г.). В хода на образуваните административни производства за извършване на продажби, така и след издаване на заповедите за продажби, в Министерството на земеделието и храните и неговите структури нееднократно са постъпвали откази за закупуване на прилежащите терени, които са мотивирани с прекомерност на размера на сумите за ползване. В допълнение, за посочения период са образувани и съдебни производства, чиито предмет е оспорване на размера на определените суми за ползване на прилежащите терени.

За посочените имоти данъчно задължено лице е собственикът на сградата, но следва да се има предвид, че в някои случаи собственикът на сградата се установява едва след подаване на заявление за закупуване на съответния имот по реда на чл. 27, ал. 6 от ЗСПЗЗ. В случаите, в които не е идентифициран собственикът на сградата, местните данъци и такси се заплащат от Министерството на земеделието и храните, като за периода от 2022 г. до настоящия момент за застроените и прилежащите терени са заплатени местни данъци и такси в размер на 892 333,94 лева, което има финансови отражения върху държавния бюджет.

Не без значение е и обстоятелството, че към настоящия момент не са идентифицирани част от правоимащите лица, които са собственици на сгради и съоръжения. Към момента повечето от тях не са вписани в имотния и кадастралния регистри, поради начина на разпределение на имуществото на ТКЗС, АПК и др. от ликвидационните съвети, което е извършено преди повече от 30 години.

Предвид значителния брой на застроените и прилежащи площи към сгради и/или съоръжения от имуществото на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, изключително бавния темп за извършване на продажба, постъпвалите през годините откази и образуваните съдебни производства, финансовите отражения върху държавния бюджет, породени от заплащането на местни данъци и такси, с оглед идентифициране и насърчаване на собствениците на съоръженията и сградите, които са единствените лица, които имат право да закупят прилежащите имоти предлагаме в петгодишен срок от влизане в сила на закона при сключване на договор по реда на чл. 27,

ал. 6 от ЗСПЗЗ да не се дължат сумите по реда на чл. 27а от ЗСПЗЗ и § 16 от ПЗР на ЗСПЗЗ към ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 61/2015 г.).

• В периода на ликвидация на имуществото на заличените организации по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ и преди изработването на парцеларните планове на стопанските дворове, земите в тези територии са считани за държавна собственост, съгласно даваните от министерството указания. В този период, на лицата, които са притежавали собственост върху земеделски земи в стопанските дворове, са издавани решения за обезщетение с други земи или с поименни компенсационни бонове. След възлагането и изработването на парцеларните планове, което започва около 1993 г., на територията на стопанските дворове са обособени три вида земи – прилежащи и застроени площи към сгради и /или съоръжения; незастроени, но негодни за земеделско ползване и неподлежащи на възстановяване земи, както и свободни земеделски земи, подлежащи на възстановяване на бившите им собственици. На лицата, които към този момент не са били обезщетени за земите си в стопанските дворове и са идентифицирали имотите си в територията, определена за възстановяване, са постановявани решения за възстановяване право на собственост, но предвид извършеното обезщетяване за тези земи преди изработването на парцеларните планове, са останали свободни земеделски земи, които дълги години са били с неопределен статут. С оглед гореизложеното, предвид, че на практика останалите свободни земеделски земи са земи с неустановен собственик (т.нар. „ничиини земи“), с тях не е могло да се извършва управление и разпореждане по реда на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, като в много случаи същите са се ползвали неправомерно. В тази връзка, с § 12а от ПЗР на ЗСПЗЗ е предвидено, че земеделските земи в бившите стопански дворове на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, намиращи се извън урбанизираните територии и останали след възстановяване правата на собствениците, са държавна собственост, като стопанисването, управлението и разпореждането с тях се извършва от министъра на земеделието и храните, при условия и по ред, определени в ППЗСПЗЗ. Следва да се отбележи, че изключването на земеделските земи, намиращи се в урбанизираните територии, засяга значителен брой имоти, които и към настоящия момент остават с неустановена собственост. С оглед на гореизложеното, предлагаме към земеделските земи по § 12а от ПЗР на ЗСПЗЗ да се включат и тези, които се намират в урбанизирани територии.

Считаме, че с приемането на настоящия законопроект ще бъдат постигнати няколко основни цели:

– Приключване на поземлената реформа чрез процедура, даваща възможност за трансформиране на правото на възстановяване в право на обезщетяване. Приключване на делата пред ЕСПЧ, свързани с реституционни производства, респ. осъдителните решения срещу държавата, поради което няма да се разходват средства от държавния бюджет за изплащане на

присъдените по делата обезщетения. България да бъде изключена от списъка на решенията, поставени от Комитета на министрите на Съвета на Европа в засилена процедура по наблюдение, респ. ще се избегне възможността за завеждане на наказателна процедура срещу държавата за системно нарушение на чл. 1 от Протокол 1 към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи;

– Изрично регламентиране на собствеността на земите, ползвани по реда на чл. 24, ал. 2 от ЗСПЗЗ;

– По-ефективно и целесъобразно управление и разпореждане със земеделските земи от държавния поземлен фонд;

– Създаване на по-ясни правила за провеждане на търгове за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд и за сключване на договори;

– Регулиране на обществените отношения за ползване на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд за тримесечния период на преход между стопанската и календарната година;

– Изменение на метода за определяне на наемната цена за пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд;

– Създаване на по-ясни правила относно ползването на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд;

– Правна защита на земите от територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ (бивши стопански дворове);

– По-ефективно и целесъобразно управление и разпореждане със земите от територията на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ (бивши стопански дворове).

ВНОСИТЕЛИ:

Георги Тейров Георгиев
Марин Василев Владев
Рашид Мехмедов Узунев
Димитър Иванов Кочев
Стефа Николаева Умиева
Због Ариса Гечев
Зуритко Мирков Мирков
Тодор Любенов Ружиков

ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО
към проекта на Закон за изменение и допълнение на
Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

Елементи на оценката	Аргументация
Основания на законодателната инициатива	С предлаганите изменения и допълнения в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се цели: • приключване на поземлената реформа чрез процедура, даваща възможност за трансформиране на правото на възстановяване в право на обезщетяване. Приключване на делата пред ЕСПЧ, свързани с реституционни производства, респ. осъдителните решения срещу държавата. България да бъде изключена от списъка на решенията, поставени от Комитета на министрите на Съвета на Европа в засилена процедура на наблюдение, респ. ще се избегне възможността за завеждане на наказателна процедура срещу държавата за системно нарушение на чл. 1 от Протокол 1 към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи; • регламентиране на собствеността на земите, ползвани по реда на чл. 24, ал. 2 от ЗСПЗЗ; • по-ефективно и целесъобразно управление и разпореждане със земеделските земи от държавния поземлен фонд; • създаване на по-ясни правила за провеждане на търгове за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд и за сключване на договори; • регулиране на обществените отношения за ползване на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, за тримесечния период на преход между стопанската и календарната година; • изменение на метода за определяне на наемната цена за пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд; • създаване на по-ясни правила относно ползването на пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд; • правна защита на земите на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ (бивши стопански дворове); • по-ефективно и целесъобразно управление и разпореждане със земите на организациите по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ (бивши стопански дворове).
Заинтересовани групи	Министерство на земеделието и храните, Областните дирекции „Земеделие“, общинските служби по земеделие; Земеделските стопани
Анализ на разходи и ползи	За изпълнението на предложения Закон за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи не са необходими допълнителни разходи, трансфери или други плащания по бюджета на Министерството на земеделието и храните или въздействие върху държавния бюджет.

Административна тежест и структурни промени	С приемането на предложените изменения и допълнения в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи не се налага извършването на административни промени, като закриване, сливане и/или създаване на нови административни структури; С приемането на законопроекта не се налага въвеждане или изменение на регулаторни режими и такси и не се увеличава административната тежест за бизнеса и крайните потребители.
Въздействие върху нормативната база	Не са необходими промени в други закони. Предвижда се Министерският съвет с наредба да регламентира условията и реда за определяне размера на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година.
Равно третиране от държавата и балансирано демографско развитие	С приемането на предлаганите изменения и допълнения в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи не би се оказало негативно въздействие върху равното третиране на гражданите и демографското развитие в Република България.

ВНОСИТЕЛИ:

Георги Гейров Георгиев
 Маномир Василев Василев
 Рашид Мехмедов Узунев
 Димитър Иванов Кочев
 Стефана Николова Илиева
 Явор Илиев Гера
 Здравко Марков Марков
 Тодор Петров Петков