



BULGARIAN-SWISS COOPERATION PROGRAMME
БЪЛГАРО-ШВЕЙЦАРСКА ПРОГРАМА ЗА СЪТРУДНИЧЕСТВО

ПРАВНИ РЕЖИМИ НА ПОЛЗВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ СЪГЛАСНО ЗСПЗЗ

Стойка Куртева, Юлия Стойкова

Обучение на АПБ за служителите на администрациите, отговорни за защитените територии
проект „Да свържем опазването на природата и устойчивото развитие на селските райони”

Трявна, 24 април 2013 г.

Общ преглед

Правно-историческа бележка: правата на собственост и ползване на земеделските земи са сред основните политически въпроси на съответната епоха. Независимо от това дали са се развивали плавно или с прекъсване, днес повсеместно те претърпяват ускорена трансформация, свързана с темпа на промените в икономиката, в начина на живот и околната среда.

Периодите на аграрните отношения се проследяват:

от първия Закон за господарските и чифликчийски земи от 1885 г. след Освобождението,

законодателни мерки от началото на века за въвеждане на поземлен данък, на разграничаване и стопанисване на мерите,

поземлена реформа от 1922 г. и последвалото ѝ заличаване,

Закон за трудовата поземлена собственост от 1946 г. и образуване на ТКЗС,

Закон за собствеността и ползването на земеделските земи от 1991 г. възстановяване на правата на собствениците,

.....

Структура на правната уредба

- Конституция на Република Българи
- ЗСПЗЗ, 1991 г. реституционно основание и създаване на предпоставки за пазарни отношения в земеделието, ППЗСПЗЗ
- ЗОЗЗ, 1996 г. процедури за преобразуване на земеделските земи за строителство
- ЗАЗ, 1996г. уредба на договора за аренда на земеделски земи
- ЗПЗП, 1998 г. и Наредби на министъра на земеделието и храните за прилагане на схемите и мерките от Общата селскостопанска политика на ЕС
- ЗЗТ, ЗГ, ЗОС, ЗКИР, ЗПУГДВМС
- Учредителни договори на ЕС
- Регламенти
- Директиви
- Acquis communautaire
- Съобщение относно бъдещето на ОСП „ОСП в подготовка за 2020 г. — отговор на бъдещите предизвикателства в областта на храните, природните ресурси и териториалното устройство“

Методи на правно регулиране

Ползването на земеделската земя е предмет на конституционна закрила

Чл. 21 от Конституцията

(1) Земята е основно национално богатство, което се ползва от особената закрила на държавата и обществото.

(2) Обработваемата земя се използва само за земеделски цели. Промяна на нейното предназначение се допуска по изключение при доказана нужда и при условия и по ред, определени със закон.

Разпоредбата обуславя в по-голяма степен намеса на държавата във връзка със статута на земята като особена вещ, в сравнение с режима на частната собственост и облигационните отношения за други видове имоти.

Примери:

образуване на масиви за ползване върху земи, които не се обработват от собствениците им „бели петна” чл. 37в ЗСПЗЗ

възстановяване на нарушено ползване по административен ред заповед на кмета на общината по чл. 34 ЗСПЗЗ

Методи на правно регулиране

Екологичната стойност на земеделската земята като невъзстановим природен ресурс е част от конституционната закрила

Чл. 21, ал. 2 от Конституцията

... Промяна на нейното предназначение се допуска по изключение при доказана нужда и при условия и по ред, определени със закон.

Специален разрешителен режим за допускане на строителство само след промяна на предназначението съгласно Закона за опазване на земеделските земи

Защитен статут на общинските мери и пасищата като публична собственост чл. 25 ЗСПЗЗ

Съотношение с режимите съгласно Закона за защитените територии, Закона за биологичното разнообразие

Методи на правно регулиране

Разнообразие на гражданскоправните отношения по повод на земеползването

Вещни права и договори

Наследяване

Система на вписване на актовете съгласно чл. 112 Закона за собствеността

Недовършени процедури за възстановяване на собствеността

Отсъствие на данъчно облагане на земеделските земи

Специална подсъдност при оспорване на административни актове по ЗСПЗЗ

ОСНОВНИ ПОНЯТИЯ

- **земеделска земя**
 - поземлен фонд – баланс на земята
- **трайно предназначение на територия**
 - § 1 ДР ЗКИР, т. 3. е постоянният ѝ статут, определен по реда на закон;
- **територии с еднакво трайно предназначение;**
 - чл. 43. (1) Границите - предмет на кадастъра, се установяват, както следва: 4. границите на територии с еднакво трайно предназначение - при условията и по реда, установени със закон, с друг нормативен акт или с одобрен устройствен план
- **промяна на предназначението**
 - определяне на площадка и трасе и промяна на предназначението,
- **начин на трайно ползване**
 - обработваеми земи и пасища, класификатор на НТП, съдебна практика
- **поземлен имот – физически блок - референтен парцел**
 - предмет на облигационното правоотношение по повод на ползване,
 - използвана земеделска площ
- **за определянето им са решаващи регистрите, които се ползват с презумпция за вярност на отразените данни за нуждите на публичните правоотношения**

Видове права на ползване

В зависимост от съдържанието

В ЗСПЗЗ понятието за ползване не е единно: непосредствено след приемането на ЗСПЗЗ 1991 г. се регламентира предоставянето на земя за „временно ползване” (по – късно чл. 18 и ППЗСПЗЗ) често издадените впоследствие окончателни решения и скици въз основа на плановете за земеразделяне са за други земи и това води до противоречия. Със ЗСПЗЗ се уредиха и правата на ползватели по ПМС, съгласно параграф 4 от ПЗР; възстановяване на неправомерно отнето ползване със заповед по чл. 34 ЗСПЗЗ

В зависимост от източника на правоотношението

Ползватели собственици и ползватели. Въпреки че може да бъде учредено като вещно право (чл. 56 от Закона за собствеността), най – често ползването се предоставя чрез облигационен договор за наем или за аренда на земеделска земя. Възможни са и други способности за фактическо предоставяне (търпимост) или с неформален договор (заем за послужване), които се избягват поради трудността да се докажат и свързаната с това несигурност на правата.

Основни способности: наем и аренда

Специфични способности

Масиви за уедрено ползване съгласно чл. 37в ЗСПЗЗ

Общо ползване на общински мери и пасища

Разрешителни за ползване на пасища в гори

Неоснователно обогатяване

Решение по дело C-470/08 с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 234 ЕО от *Gerechtshof te Arnhem* (Нидерландия) с акт от 28 октомври 2008 г., постъпил в Съда на 3 ноември 2008 г., в рамките на производство по дело *Kornelis van Dijk*

- Общностното право не задължава арендатора след изтичането на договора за аренда да върне на арендодателя заедно с отдадените под аренда земи и правата на плащане, учредени във връзка с тези земи или отнасящи се до тях, нито го задължава да му заплати обезщетение за тези права.
- 41. Всъщност в съответствие с принципите, които са общи за законодателните системи на държавите членки, правото да се иска от обогатилия се да върне полученото, се подчинява на условието въпросното обогатяване да е без правно основание (Решение от 16 декември 2008 г. по дело *Masdar (UK)/Комисия*, C-47/07 P, Сборник, стр. I-9761, точки 44—46 и 49).
- 42. Не може обаче да се приеме, че правата на плащане, от които се ползва земеделският производител, са лишени от правно основание, доколкото са му предоставени в съответствие с разпоредбите на Регламент № 1782/2003.

Разграничаване от понятието за правно основание за ползване за целите на подпомагането на земеделските производители

Регистри

Видове регистри

- карта на възстановената собственост
- кадастрална карта, имотен регистър, вписвания
- специализирани кадастрални карти
- ИСАК - СИЗП
- Натура 2000

Доказателствено значение на регистрите:

- обхват на презумпцията за вярност

Устройствено планиране в земеделски земи

Съобразяване на плановете за земеразделяне с изискванията за земеустройство и принципите за комасация

Комасация по ползване

Планове за уедряване (комасация)

Планове на новообразуваните имоти по § 4 ЗСПЗЗ

Планове на бивши стопански дворове на ТКЗС

Строителство в земеделски земи

Правни способности

- учредяване на вещно право на ползване;
- договор за наем;
- договор за аренда;
- договор за съвместно обработване на земеделска земя по чл. 31 от Закона за кооперациите;
- административни актове.

Вещно право на ползване

Съдържание:

позволява на неговия титуляр да ползва вещта и да придобива нейните естествени и граждански плодове.

Форма:

учредява се с нотариален акт (или договор за делба с нотариална заверка на подписите).

Изискване за вписване:

условие за противопоставимост на трети лица, които черпят права от същия праводател.

Договорът за наем е облигационна връзка

Права на наемателя:

временно да ползва земята, да събира естествените ѝ плодове, да придобива и гражданските плодове, когато има право да пренаема изцяло или отчасти земята.

Неформален договор – свободна форма за валидност.

Създаване на масиви за уедрено ползване и формата на договора за наем

Вписване: допустимост и правно значение.

Срок: освен ако е търговска сделка, е ограничен с 10-годишен срок.

Възмезден договор - наемателят дължи наемна цена.

Договор за аренда

Договорът за аренда на земеделска земя е възмезден, консенсуален, двустранен, формален писмена форма с нотариално заверени подписи на страните.

Арендаторът придобива право на собственост върху плодовете от момента на отделянето им.

Вписване в службата по вписванията - правни ефекти.

Регистрация в общинската служба по земеделие .

Изискване за минимален срок – 4 стопански години.

Съпоставка с договора за наем.

Ползване на правно основание

Какво е правно основание на ползването ?

Наличието на такова право, в чието съдържание е включена възможността да се упражнява фактическа власт върху имота и да се извличат полезните свойства на вещта.

Това право може да бъде вещно (право на собственост, право на ползване) или облигационно (договор за наем, аренда, съвместно обработване, заем за послужване и т. н.).

Ползване на правно основание

Понятие

„Ползване на правно основание“ на земеделска земя означава то да се извършва въз основа на призната от закона възможност да се упражнява фактическа власт и да се извличат полезните свойства на имота съобразно неговото предназначение.

Последица

Ползването без правно основание води до прилагане на отговорност, включително по административен ред за изземване на земеделска земя съгласно чл. 34 ЗСПЗЗ.

Ползване на правно основание

Ползватели на правно основание съгласно Наредба № 5 от 27.02. 2009 г. за условията и реда за подаване на заявления по схеми и мерки за директни плащания са:

1. собствениците;
2. арендаторите или наемателите;
3. кооперации –за предоставени за съвместно обработване земи;
4. ползвателите на земеделски земи въз основа на заповед на директора на областната дирекция „Земеделие” за разпределение на масивите за ползване в землището по чл. 37в, ал. 4 ЗСПЗЗ;
5. ползватели въз основа на заповед на министъра на земеделието и храните, съответно на кмета на общината за земи от държавния и от общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда по чл. 37в, ал.10 ЗСПЗЗ .

Ред за установяване на правото на ползване

Правото на ползване се установява с юридическите актове за съответното правоотношение:

вещно правоотношение

нотариални актове, решения на общинските служби по земеделие за възстановяване на собствеността, съдебни решения с приложения скици на съответните имоти, решения по чл. 37е, ал. 4 ЗСПЗЗ на ОСЗ - приключващото процедурата за уедряване на земеделските имоти по споразумение на собствениците им решение.

облигационно правоотношение

договори за аренда или за наем на земеделски земи; договори за предоставяне на земеделски земи на кооперация за съвместно обработване;

смесен фактически състав

споразумението за разпределението на ползването в землището между собствениците и ползвателите по чл. 37в, ал. 2 ЗСПЗЗ, когато областният директор е издал заповедта по чл. 37в, ал. 4 ЗСПЗЗ.

Значение на ползването на правно основание

- Предпоставка за регистрация на земеделските производители
- Възможности при формиране и разпределяне на масивите за уедрено ползване
- За изземването на неправомерно ползвани земеделски земи по реда на чл. 34 ЗСПЗЗ
- Правното основание и подпомагането на единица площ

Имоти за общо ползване

Осъзнаване на необходимостта от уредба за ползването на обществени блага (public goods)

Форма на собственост

- държавна собственост
- публична общинска собственост общински мери и пасища чл. 25 ЗСПЗЗ (имоти за общо ползване на населението в Закона за допитване до народа (отм.)
- неделима частна собственост - ревири чл.3, ал.3 ЗВСГЗГФ
- собственост на други юридически лица чл. 29 ЗСПЗЗ и пр.

Алтернативи за организацията на колективния избор и индивидуализиране на правата на ползване във връзка с обсъждането на предложения в дискусиата за новата ОСП

Вътрешни правила (**Commons Councils**)

Rules: further provision

- 6.(1) Rules under article 5(a)(i) may in particular include provision

(a) limiting periods when animals may be turned out onto the Commons;
(b) limiting the number of animals which may be turned out onto the Commons during a specified period (for example, by restricting each commoner with rights to graze animals from exercising more than a specified proportion of those rights during the specified period);
(c) restricting or prohibiting the turning out of entire animals;
(d) about measures to be taken to control disease among animals on the Commons, including temporary prohibition of the grazing of animals on the Commons;
(e) about the supplementary feeding of animals on the Commons;
(f) about standards of husbandry to be followed by persons keeping animals on the Commons; and
(g) requiring, from any person to be entered in the register maintained in accordance with article 8, the information described in that article.

- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи

(4) Правилата за ползване на мерите и пасищата по ал. 3 съдържат:

1. перспективен експлоатационен план за паша;
2. частите от мерите и пасищата, предназначени за общо и за индивидуално ползване, и тяхното разграничаване;
3. частите от мерите и пасищата, предназначени предимно за косене;
4. прокарите за селскостопански животни до местата за паша и водопойте;
5. мерки за опазване, поддържане и подобряване на мерите и пасищата, като почистване от храсти и друга нежелана растителност, противоерозионни мероприятия, наторяване, временни ограждения;
6. ветеринарна профилактика;
7. частите от мерите и пасищата, предназначени за изкуствени пасища, за засяване с подходящи тревни смеси;
8. построяване на навеси;
9. въвеждане и редуване на парцелно ползване на пасищни комплекси;
10. охрана;
11. режим на ползване, забрани и ограничения в зависимост от конкретните дадености на топографски, почвени, климатични и други физически условия, и на развитието на животновъдството на територията на общината;
12. карта за ползването на мерите и пасищата по физически блокове, определени в Системата за идентификация на земеделските парцели.

Белези
за собственост
Тетевенско:

Дзъмба,

цепухо,

кърпухо,

стрелухо,

щръпка

Ракшиева, С. Традиционното овцевъдство в Тетевенско, сп. Българска етнография, 1993 г.