

Специфики в управлението и протекционизма на земеделските земи у нас

**Автори: Гена Цветкова Велковска,
Валери Йорданов Велковски**

Specifics management and protectionism of agricultural land in Bulgaria

**Authors: Gena Tsvetkova Velkovska,
Valeri Yordanov Velkovski**

Резюме:

Според текста на чл.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, земеделски земи са тези, които са предназначени за земеделско производство.

В текста на чл.3, ал.1 от горепосочения закон, се уточнява, че земеделските земи могат да бъдат собственост на граждани, на държавата, на общините и на юридически лица.

Чужденци или чуждестранни юридически лица обаче могат да придобиват право на собственост върху земеделска земя при условията на международен договор, а чужденците - и при наследяване по закон.

Според текста на чл.3 от Закона за опазване на земеделските земи, собствениците и ползвателите на земеделски земи са длъжни да ги опазват от ерозиране, замърсяване, засоляване, киселяване, заблатяване и други увреждания и да поддържат и повишават продуктивните им качества.

Хумусният пласт от земеделските земи, замърсени с тежки метали и металоиди, радионуклеиди, органични и други замърсители над пределно допустимите концентрации, се използва по специални технологии, одобрени от министъра на земеделието и храните и министъра на околната среда и водите.

Хумусният пласт се използва за рекултивация на нарушените терени, а при липса на такива - за подобряване на слабопродуктивни земи.

При процедурите за промяна на предназначението на земеделските земи те се категоризират в 10 категории според продуктивните възможности на

почвените и климатичните условия, релефните и технологичните качества на земята, пригодността ѝ за производство на различните видове растителна продукция и наложените ограничения на земеползване.

Ключови думи: *протекционизъм; земеделска земя; собственост; собственици; опазване на земеделска земя; закон; рекултивация; смяна на предназначение; начин на ползване на земеделска земя; Министерство на земеделието и храните.*

Abstract:

According to the text of Article 2 of the Law on ownership and use of agricultural lands, agricultural lands are those which are intended for agricultural production.

In the text of article 3, paragraph 1 of the aforementioned Act states that agricultural land can be owned by citizens of the state, municipalities and entities.

Foreigners or foreign legal entities may acquire ownership of agricultural land under the terms of an international treaty, and foreigners - and Inheritance by law.

According to the text of Article 3 of the Law on protection of agricultural land owners and land users are obliged to protect them from erosion, pollution, salinization, acidification, swamping and other damages and to maintain and improve their performance.

The humus layer is used for reclamation of disturbed lands, and in their absence - for improvement of low lands.

In procedures for change of use of agricultural land, they are classified into 10 categories according to the productive capacity of the soil and climatic conditions, topography and technological qualities of the land suitability for the production of various types of plant production and restrictions on land use.

Keywords: *protectionism; land; property; property owners; preservation of agricultural land; law; rehabilitation; change of purpose; method of use of agricultural land; the Ministry of Agriculture and Food.*

Увод

Според текста на чл.21, ал.1 от Конституцията на Република България [www.ciela.net], земята е национално богатство, което се ползва от особена закрила на държавата и обществото.

В текста на чл.21, ал.2 от Конституцията на Република България се посочва, че обработваемата земя се използва само за земеделски цели.

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

Кои са в тази връзка направленията, регламентиращи и даващи конкретика на конституционния протекционизъм върху земеделските земи в Република България?

Една от проявите на този конституционен протекционизъм, е правното регламентиране на рекултивацията на земеделските земи.

В текста на чл.11, от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) [www.ciela.net], подробно е разписано кои са обектите на рекултивация, каква е технологичната верига в осъществяване на този процес и кои са субектите, овластени, по силата на закона, да участват в процеса.

Като друга проява на протекционизма върху земеделските земи би могло да се посочи ограничаването на строителството върху земеделски земи и т.н.

Обект на разглеждане в доклада са някои направления в протекционизма на земеделските земи.

Предмет на разглеждане са правните норми, регламентиращи този протекционизъм и неговото управление.

1. Правни елементи на протекционизма в регламентирането на собствеността върху земеделските земи у нас.

Според текста на чл.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) [www.ciela.net], земеделски земи са тези, които са предназначени за земеделско производство и:

- не се намират в границите на урбанизираните територии (населени места 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 текста на чл.3, ал.1 от ЗСПЗЗ, се посочва, че земеделските земи могат да бъдат собственост на граждани, на държавата, на общините и на юридически лица.

Чужденци или чуждестранни юридически лица обаче могат да придобиват право на собственост върху земеделска земя при условията на международен договор, а чужденците - и при наследяване по закон.

Граждани на държавите - членки на Европейския съюз, и на държавите - страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, също могат да придобиват право на собственост върху земеделски земи при условията на ЗСПЗЗ.

Юридически лица от държавите - членки на Европейския съюз, или от държавите - страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, могат да придобиват право на собственост върху земеделски земи.

Чуждестранни юридически лица и чужди граждани могат да придобиват право на ползване на земеделска земя или други ограничени вещни права върху земя при условия и по ред, определени със закон.

Гражданите на държавите - членки на Европейския съюз - самостоятелно заети земеделски стопани, които желаят да се установят и постоянно да пребивават в Република България и са вписани в това им качество по реда на Закона за регистър БУЛСТАТ, могат да придобиват право на собственост върху земеделски и горски имоти за земеделско ползване от деня на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз.

Чужденци, които придобият право на собственост върху земеделски земи при наследяване по закон, но не отговарят на условията, предвидени в Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз, или друго не е предвидено в международен договор, са длъжни в тригодишен срок от откриване на наследството да прехвърлят собствеността на лица, които имат право да придобиват такива имоти, като тригодишният срок за прехвърлянето на собствеността тече от момента на възстановяването му.

При неспазване на този срок държавата може да изкупи земеделските земи по цени, определени с наредба на Министерския съвет.

Право на собственост върху земеделски земи могат да придобиват физически или юридически лица, които са пребивавали или са установени в Република България повече от 5 години.

Юридическите лица, с регистрация по българското законодателство по-малко от 5 години, могат да придобиват право на собственост върху земеделски земи, когато съдружниците в дружеството, членовете на сдружението или учредителите на акционерното дружество са пребивавали в Република България повече от пет години.

Изискуемият петгодишен срок на пребиваване в Република България не се прилага при придобиване на право на собственост върху земеделски земи при наследяване по закон.

Според текста на чл.3, ал.7 от ЗСПЗЗ, не могат да придобиват и да притежават право на собственост върху земеделски земи:

а/ търговски дружества, в които съдружниците или акционерите са пряко или косвено дружества, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим;

б/ търговски дружества, в които съдружници или акционери са чужденци, или чуждестранни юридически лица, както и еднолични търговски дружества, учредени от такива физически или юридически лица;

в/ акционерни дружества, които са издали акции на приносител.

2. Правно регламентиране на протекционизма върху земеделските земи, чрез опазването им от увреждане.

Според текста на чл.3 от ЗОЗЗ, собствениците и ползвателите на земеделски земи са длъжни да ги опазват от ерозиране, замърсяване, засоляване, вкисляване, заблатяване и други увреждания и да поддържат и повишават продуктивните им качества.

В текста на чл.4, ал.1 от ЗОЗЗ, са регламентирани някои функции на Министерството на земеделието и храните отнасящи се до техните взаимоотношения със собствениците на земеделските земи.

Министерството на земеделието и храните осигурява на собствениците и ползвателите на земеделските земи официална информация за:

- продуктивните, технологичните, екологичните и икономическите качества на земеделските земи, в това число и техните базисни цени, а също така и за потенциалните рискове от влошаване на тези качества поради ерозия, замърсяване, засоляване, вкисляване и заблатяване;

- опазването на почвената покривка и присъщите ѝ екологични функции от увреждане;

- задължителните ограничения при ползване на земеделските земи;

- пестицидите, торовете, промишлените или битовите отпадъци, биологично активните и други вещества, които са регистрирани и одобрени за приложение, и санитарните норми за тяхната употреба, а също така за веществата, забранени за прилагане;

- качеството на водите за напояване, санитарните норми и максимално допустимите технологични норми за тяхната употреба, а също така и за водите, забранени за напояване на земеделските земи;

- противоерозионните сеитбообращения за ерозионно застрашените територии;

- подходящите системи и техника за обработка на почвата.

Министерството на земеделието и храните поддържа информационна система за земеделските почвени ресурси.

В информационната система се създава и поддържа специален регистър за земеделските земи:

- а/ замърсени с тежки метали и металоиди, радионуклеиди, нефтопродукти и други органични замърсители, промишлени, строителни и битови отпадъци;

- б/ застрашени от ерозия, замърсяване, засоляване, вкисляване и заблатяване.

Регистърът съдържа информация и за:

- физически и юридически лица или техните правоприменници, причинители на замърсяване;

- ограничителни и препоръчителни режими на земеползване и предписания за отстраняване на нарушенията;

- хумусни депа;

- промишлени отпадъци, пригодни за рекултивация и подобряване на земеделските земи;

- краткосрочни и дългосрочни програми за подобряване на продуктивните качества на земеделските земи и опазването им от ерозия, замърсяване, засоляване, вкисляване и заблацияване.

Министерството на земеделието и храните има право да налага задължителни ограничения при ползване на земеделските земи при установени:

- увреждане на земеделски земи;
- несъответствие на произвежданата растителна или животинска продукция с хигиенните норми;

- влошаване на екологичните функции на почвената покривка и качеството на повърхностните и подпочвените води;

- други случаи, предвидени със закона.

Министерството на земеделието и храните предписва лесомелиоративни и хидротехнически мерки, опазващи почвената покривка от водна и ветрова ерозия.

Собственикът свободно избира начина на ползване на земеделската земя, ако с това не променя нейното предназначение и не нанася вреди на собствената земя, земите на другите собственици или на качеството на повърхностните и подпочвените води.

Когато върху ползването на земеделската земя са наложени ограничения по силата на закон, собственикът, съответно ползвателят, е длъжен да ги спазва.

Собствениците и ползвателите на земеделските земи носят отговорност за:

- а/ съответствието с хигиенните норми на произвежданата растителна или животинска продукция от земеделската земя;

- б/ вредите, нанесени на земеделските земи, притежавани от другите собственици, а също така и за увреждане на качеството на повърхностните и подпочвените води.

Ползвателите на земеделски земи носят отговорност за изгарянето на стърнища и други растителни отпадъци на земеделската земя и са длъжни да участват при гасенето им.

Собствениците и ползвателите на земеделските земи имат право на данъчни и кредитни преференции, когато прилагат:

- задължителните ограничения при ползване на земеделските земи;
- препоръките по опазване на почвената покривка и присъщите ѝ екологични функции;

- противоерозионната агротехника;
- системите на органично земеделие и земеделие с редуцирано използване на хербициди, пестициди и изкуствени торове;

- проектите за възстановяване и подобряване на продуктивните качества на земеделските земи.

Физическите и юридическите лица носят отговорност, ако с действията си увреждат качеството или екологичните функции на земеделските земи.

Правното регламентиране на протекционизма върху земеделските земи е свързан и с някои забрани.

Така например в текста на чл.6, ал.1 от ЗОЗЗ, се посочва, че се забранява:

- употребата на пестициди, минерални, листоподхранващи и микроторове, както и на биологично активни вещества, които не са получили биологична и токсикологична регистрация от специализираните комисии и съвети към Министерството на земеделието и храните, Министерството на здравеопазването и Министерството на околната среда и водите;

- изгарянето на стърнищата и други растителни остатъци в земеделските земи;

- използването на органични утайки от промишлени и други води и битови отпадъци за внасяне в земеделските земи без разрешение от специализираните органи на Министерството на земеделието и храните;

- унищожаването или промяната на изградени протоерозийни и хидромелиоративни съоръжения без изрично съгласие на съответните държавни органи.

Освен това, в ЗОЗЗ е регламентирана забрана върху използването за напояване води, които съдържат вредни вещества и отпадъци над допустимите норми.

3. Други правни регламенти, отнасящи се до протекционизма върху земеделските земи.

A/ Рекултивация

Според текста на чл.11, ал.3 от ЗОЗЗ, съгласуването на всеки проект за рекултивация се извършва от министъра на земеделието и храните или от оправомощено от него длъжностно лице, когато се предвижда рекултивация на земя за земеделски нужди и/или за включването ѝ в горски територии.

Използването за неземеделски нужди на рекултивирана земя става чрез промяна на нейното предназначение по реда на този закон.

Хумусният пласт от земеделските земи, замърсени с тежки метали и металоиди, радионуклеиди, органични и други замърсители над пределно допустимите концентрации, се използва по специални технологии, одобрени от министъра на земеделието и храните и министъра на околната среда и водите.

Хумусният пласт се използва за рекултивация на нарушените терени, а при липса на такива - за подобряване на слабопродуктивни земи.

Отнетият хумусен пласт от рудници и кариери се използва за рекултивация на същите площи по време и след приключване на експлоатацията им или за рекултивация на други нарушени терени.

Отнетият хумусен пласт при прокарване на подземни тръбопроводи се използва за рекултивация на изкопите след засипването им.

Отнетият хумусен пласт от физически или юридически лица при строителство върху собствени земи се използва за техни нужди.

Строителството върху земеделска земя от първа до шеста категория се извършва само след отнемане на хумусния пласт.

Хумусният пласт се отнема от цялата площадка или трасе на обекта, с изключение на терените, предвидени за озеленяване.

Не се отнема хумусният пласт от земите, предназначени за гробища, залесяване и включени в санитарно-охранителните зони, както и в случаите, когато той е с дебелина под 10 см.

Б/ Промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди

Според текста на чл.17, ал.1 от ЗОЗЗ, промяната на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди се разрешава в зависимост от продуктивните качества на земята и целите на промяната.

При процедурите за промяна на предназначението на земеделските земи те се категоризират в 10 категории според продуктивните възможности на почвените и климатичните условия, релефните и технологичните качества на земята, пригодността ѝ за производство на различните видове растителна продукция и наложените ограничения на земеползване.

За какви цели се допуска промяната на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди?

Според текста на чл.17а, ал.1 от ЗОЗЗ, промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди може да се допуска за:

а/ изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;

б/ създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания);

в/ създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания).

Не се изисква утвърждаване на площадки и трасета за проектиране и промяна на предназначението на земеделски земи за изграждането на линейни обекти на техническата инфраструктура, когато те не са разположени на повърхността на терена и необходимата площ на всяко едно от прилежащите към тях съоръжения, разположени на терена, е до 15 кв. м, а за линейните обекти за пренос на електроенергия с ниво на напрежение 110 kV и по-високо - необходимата площ на всеки елемент от линейния обект е до 100 кв. м.

Промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, предвидена с влязъл в сила общ устройствен план, както и в случаите на VANGUARD SCIENTIFIC INSTRUMENTS IN MANAGEMENT, vol. 11, no. 1, 2017, ISSN 1314-0582

предоставена концесия с решение на Министерския съвет, се извършва, без да се провежда процедура за утвърждаване на площадка или трасе за проектиране.

Собствениците на земеделска земя могат да искат определяне и утвърждаване на площадка и/или трасе и промяна на предназначението на земята, когато това им е необходимо за изграждането на обекти, несвързани с използването на земята по предназначение.

Не се допуска върху поливни площи и земи от първа до четвърта категория проектиране и изграждане на обекти с площ над 500 дка, освен с разрешение на Министерския съвет за всеки отделен случай по предложение на Комисията за земеделските земи.

Изграждането и/или разширението на обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници, използващи фотоволтаични (слънчеви) системи, освен в случаите, когато производството на електрическа енергия се използва за собствени нужди, се допуска върху неполивни земеделски земи от седма до десета категория или некатегоризирани, при наличие на становище за присъединяване на обекта, издадено от съответния мрежови оператор.

Не се допуска утвърждаване на площадки и/или трасета за проектиране и промяна на предназначението на земеделски земи в границите на зона "А", зона "Б" или в урбанизираните територии на населените места след границите на зона "А" по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие, в които съгласно становище на министъра на околната среда и водите или оправомощено от него длъжностно лице попадат пясъчни дюни.

Заклучение

Протекционизмът като необходим правен инструмент в управлението на земеделските земи у нас, е вменен като ангажимент, както на собствениците и ползвателите на земеделски земи, така и на държавата.

Така например, според текста на чл.4, ал.1 от Правилника за прилагане на закона за опазване на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) [www.ciela.net], собствениците или ползвателите на земеделска земя са длъжни да стопанисват земите си с грижата на добър стопанин и със своите действия или бездействия да не нарушават правата на съседите си, като осигуряват провеждането на необходимите агротехнически мероприятия.

Също така, собствениците и ползвателите са длъжни да осигуряват провеждането на финансираните от държавата мероприятия за изграждането на съоръжения за опазване на земите от ерозия и други процеси, увреждащи физическата цялост и продуктивността на почвите.

Според текста на чл.4а от ППЗСПЗЗ, средствата за възстановяване на продуктивните качества на замърсените земи, включително и за блокиране на опасните замърсители, се осигуряват от бюджета на Министерството на земеделието и храните по ежегодно утвърждавана от Министерския съвет програма.

Програмата се изготвя от Министерството на земеделието и храните съгласувано с Министерството на околната среда и водите.

References

1. Закон за опазване на земеделските земи;
- 2.
3. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
4. Конституцията на Република България;
5. Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
6. www.ciela.net..