



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

ТЕМА 3:

„ПРАВЕН РЕЖИМ НА ЗЕМИТЕ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД. ОСОБЕНОСТИ НА ПРАВНИЯ РЕЖИМ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ С НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ /МЕРИ, ЛИВАДИ И ПАСИЩА/. ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ЗА НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ“

Съдържание

3.1. Земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ.....	4
3.2. Земеделски земи в бившите стопански дворове на организациите по § 12, намиращи се извън урбанизираните територии	7
3.3. Наем.....	8
3.4. Аренда.....	9
3.5. Замяна на земеделски земи	10
3.6. Продажба на земеделски земи	10
3.7. Право на ползване.....	11
3.8. Промяна на начина на трайно ползване на пасища, мери и ливади, които попадат в обхвата слой „Постоянно затревени площи“	18
3.9. Промяна на предназначението на земеделски земи – общинска собственост, за неземеделски нужди	20

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Отношенията, които възникват във връзка със собствеността и ползването на земеделските земи се уреждат със специален закон – Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Правната уредба на собствеността и ползването на земеделските земи се състои от специални правни норми, които уреждат права върху определен вид вещи – земеделски земи.

Земеделската земя е необходима основа за развитие на селскостопанското производство, фундаментална база с огромно обществено значение, която не е само място върху което се строи, а и източник на стопански блага, който следва да бъде съхранен.

У нас, до 1950 г. земята е частно притежание. С установяване на социалистическата правна система земеделските земи биват кооперирани. Приетият през 1991 г. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи има за цел да възстанови частното притежание на земеделските земи, да се възстановят в пълен обем правата на бившите собственици на земя.

Земята е особена вещ, дадена от природата, която представлява всеобщо средство за производство. Може да бъде собственост на държавата, общините, както и да бъде частна собственост на граждани и юридически лица.

С оглед тяхното стопанско предназначение, земите могат да бъдат групирани по следния начин:

- ✓ земеделски територии, предназначени за земеделско производство;
- ✓ горски територии, предназначени за горско стопанско производство;
- ✓ земи, предназначени за строителство (урбанизирани територии).

От своя страна тези групи могат да обособят различни подгрупи: земеделските земи могат да бъдат обработваеми, като ниви, ливади, трайни насаждения и т.н., необработваеми мери, пасища, блата, мочурища, язовири, паркове, градини, канали, дерета и др. Всяка група има различен правен режим.

По смисъла на чл.2 ЗСПЗЗ земеделски земи са тези, които са предназначени за земеделско производство, не са включени в горски фонд и не се намират в строителните граници на населените места. В тази връзка земите следва да отговарят на още две изисквания:

- ✓ да не са застроени със сгради на промишлени или други стопански предприятия, почивни и здравни заведения, религиозни общности или други обществени организации, нито да представляват дворове или складови помещения;

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

✓ да не са заети от открити мини и кариери, от енергийни, напоителни, транспортни или други съоръжения за общо ползване или прилежащи части към такива съоръжения.

Включването и съответно изключването на земеделски земи от земеделския фонд става с решение на компетентен държавен орган по ред, установен в Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и Закон за устройство на територията (ЗУТ).

Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост.

Земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, е общинска собственост. Що се касае до собствеността на общините върху мерите и пасищата, то същата, е публична.

Може да се обявява за частна общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата в допустимите от закона случаи. На основание чл. Закон за общинската собственост имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии - общинска собственост, не могат да се придобиват по давност.

Собственикът свободно избира начина на ползване на земеделските земи според тяхното предназначение. При ползване на земята той е длъжен да не уврежда почвата и да спазва санитарно-хигиенните, противопожарните и екологичните норми.

Собствениците и ползвателите са длъжни да опазват съществуващите върху земите им археологически обекти, културни ценности, мелиоративни, електроенергийни и други съоръжения и инсталации, геодезични и гранични знаци, както и да не пречат на другите собственици, ползватели и служебни лица да ползват и поддържат същите.

Включването на земеделски земи в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания) се извършва съгласно Закона за опазване на земеделските земи и Закона за устройство на територията.

Върху земеделските земи се разрешава строителство на сгради и съоръжения, свързани с ползването им, при условия и по ред, установени със Закон за устройство на територията и Закон за опазване на земеделските земи.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Отчуждаването на земеделски земи за важни общински нужди се извършва в съответствие със Закона за собствеността, Закона за общинската собственост и Закона за опазване на земеделските земи.

Собствениците на земеделски земи, включително общините, свободно избират начина на ползването им според тяхното предназначение (чл. 4, ал.1 ЗСПЗЗ) – лично, чрез отдаване под наем или аренда.

Местната правна уредба на управлението и разпореждането със земи от общинския поземлен фонд може да се съдържа както в наредбите по чл. 8, ал. 2 ЗОС ЗОС, така и в самостоятелни наредби на общинските съвети с подобен предмет.

3.1. Земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ

Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост.

Определянето на имотите по чл. 19 от ЗСПЗЗ се извършва от комисия, назначена от директора на областната дирекция „Земеделие“, в която участват представители на общинската служба по земеделие, на Агенция по геодезия, картография и кадастър, на общината, на държавните горски или държавните ловни стопанства.

Протоколното решение за всяко землище се състои от две раздела. В първия раздел на протоколното решение попадат тези земи, върху които към датата на предаване не е имало предявени реституционни претенции и изготвени скици-проекти на база идентифициране по чл. 18ж, ал. 1 от ЗСПЗЗ и в изпълнение на съдебни решения и не са станали гори върху земеделски земи. Във втората част на протоколното решение са описани тези имоти, при които е налице несъответствие в действителния начин на трайно ползване и начина на трайно ползване отразен в КВС, имоти върху които има предявени реституционни претенции, имоти за които има стар кадастър, земи „съществуваща собственост преди земеразделянето“ и др., т.е. това са тези имоти по отношение на които са допуснати непълноти и грешки при регистрирането им като земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

За имотите описани във втората част на протоколното решение, за които е констатирано несъответствие в действителния начин на трайно ползване и начина на трайно ползване отразени в КВС следва служебно да се отрази промяната на НТП, съгласно направената констатация – гора върху земеделска земя. Понастоящем § 17 от ПЗР на ЗИД на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) предвижда, че

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

останалите незаявиени и невъзстановени поземлени имоти представляващи гора, описани в раздел II на протоколите по чл. 19 от ЗСПЗЗ следва да се включат със заповед на министъра в горските територии – държавна собственост.

За имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ са съставят актове за общинска собственост. В акта за общинска собственост се отбелязват одобреното протоколно решение и начинът на възстановяване на собствеността върху имотите – в съществуващи или възстановими стари реални граници или с план за земеразделяне.

Съгласно разпоредбите на § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ Общинските съвети предоставят земи от общинския поземлен фонд, включително пасища и мери по чл. 19, при наличие на едно от следните условия:

1. установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
2. изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;
3. обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена.

В изпълнение на чл. 45ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ Общинската служба по земеделие представя мотивирано искане до кмета на общината в случаите по § 27, ал. 2, т. 1, 2 и 3 от ПЗР на ЗИДЗСПЗЗ. Към искането за имот с признато право на възстановяване в стари реални съществуващи или възстановими граници с решение по чл. 18ж, ал. 1 на общинската служба по земеделие или със съдебно решение се прилага скица-проект на имота, издадена от общинската служба по земеделие или от службата по геодезия, картография и кадастър, протокол за идентифициране на имотни граници по чл. 45, ал. 4 от ППЗСПЗЗ и удостоверение за наследници /при необходимост/.

При установяване на разлика в площта на имота при заснемане на старите му реални граници и площта, доказана с документи от собственика, общинската служба по земеделие признава право на собственост, както следва:

- при измерена площ, по-малка от доказаната – размера на измерената площ;
- при измерена площ, по-голяма от доказаната, когато разликата е по-голяма от 3 дка за ниви, 2 дка за ливади и 1 дка за трайни насаждения – размера на доказаната площ;
- при измерена площ, по-голяма от доказаната, когато разликата в повече е над 3 дка за ниви, 2 дка за ливади и 1 дка за трайни насаждения – разликата в повече се обособява в самостоятелен имот, който се стопанисва и управлява от общината па реда на чл. 19 от ЗСПЗЗ.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Когато се установи несъответствие между скицата-проект и решението за признато право на възстановяване на собствеността по отношение на местоположението и/или в допустимите отклонения в размера на имота, общинската служба по земеделие е длъжна да уведоми службата по геодезия, картография и кадастър и да върне на лицето преписката за отстраняване на констатираното несъответствие.

Общинският съвет се произнася на първото си заседание след постъпване на мотивираното искане с решение за предоставяне на имотите в изпълнение на задълженията си по § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗСПЗЗ. Решението се връчва по Административнопроцесуалния кодекс на лицето и служебно – на общинската служба по земеделие.

Общинската служба по земеделие в 14-дневен срок от влизане в сила на решението на Общинския съвет постановява решение за възстановяване правото на собственост, придружено със скица на имота.

За имоти, които са разположени в землища с одобрени кадастрални карти и кадастрални регистри, общинската служба по земеделие предоставя решението на службата по геодезия, картография и кадастър за служебно нанасяне на имота в кадастралната карта и кадастралните регистри и за издаване на скица па реда на ЗКИР.

В срок от 5 години, считано от 23 декември 2020 г., земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, както и за:

1. изпълнение на обекти на техническата инфраструктура, за изпълнение на дейности по предоставени права по Закона за подземните богатства и на други проекти, за които съгласно закона се допуска принудително отчуждаване;

2. създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии за изграждане на общински инфраструктурни обекти и при влязъл в сила общ устройствен план;

3. изпълнение на проекти за уедряване на земеделски земи за землищата на общината по чл.37е и 37з от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;

4. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А по Закона за насърчване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта;

5. енергийни обекти по смисъла на § 1, т. 23 от допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката;

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

б. изграждане или разширяване на животновъдни обекти извън урбанизираните територии, когато същите са преместваеми обекти по смисъла на Закона за устройство на територията и са спазени изискванията на наредбата по чл. 137, ал. 10 от Закона за ветеринарномедицинската дейност.

Разпоредителни сделки със земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ могат да се извършват по решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, когато:

1. Се създават нови или разширяват строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания) и това е предвидено с влязъл в сила общ устройствен план на съответната територия;

2. В случаите, когато имаме инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А по Закона за насърчаване на инвестициите и енергийни обекти по смисъла на § 1, т. 23 от допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката и земите от общинския поземлен фонд на територията на общината са изчерпани;

3. За енергийни обекти по смисъла на § 1, т.23 от допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката, когато не са изчерпани земите от общинския поземлен фонд, разпоредителни сделки със земите по чл. 19 могат да се извършват след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, и предоставяне на равностоен имот от общинския поземлен фонд по оценка, изготвена от независим оценител по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;

4. Извън горепосочените случаи земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки.

3.2. Земеделски земи в бившите стопански дворове на организациите по § 12, намиращи се извън урбанизираните територии

Земи, върху които са разположени обекти на организациите по § 12 и 29 от преходните и заключителни разпоредби на ЗСПЗЗ, както и незаети със сгради и съоръжения или прилежащи площи към тях, но негодни за земеделско ползване и неподлежащи на възстановяване, представляват държавна собственост. Стопанисването, управлението и разпореждането с тях се извършва от министъра на земеделието и храните.

Лицата, които са придобили собствеността върху сгради и съоръжения от имуществото по § 12 от преходните и заключителни разпоредби, могат да придобият застроените и прилежащите площи без провеждане на търг. Застроените и

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

прилежащите площи, включително когато са разположени извън границите на урбанизирана територия се оценяват по реда на чл. 90 от Правилника за прилагане на държавната собственост.

Когато лицата, които са придобили собственост върху сграда от имуществото на организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ и са станали собственици на земя от държавния горски фонд, тази земя се изключва от земите на държавния горски фонд от Министерския съвет по предложение на министъра на земеделието и храните.

3.3. Наем

Отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет.

Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от десет години.

Срокът на договора за аренда не може да бъде по-кратък от пет стопански години.

До участие в търговете и конкурсите не се допускат свързани лица по смисъла на Търговския закон и свързани предприятия по смисъла на Закона за малките и средните предприятия, които обработват повече от 10 000 дка, както и не се отдават под наем свободни земи на лица, които са наемали земи в предходните години и не са заплатили

Има още една правна възможност за отдаване под наем и аренда – **без** търг или конкурс. Това е възможно в случай, че земите:

- ✓ са заети с трайни насаждения;
- ✓ не са били използвани две или повече стопански години;
- ✓ по предложение на кмета на общината общинският съвет определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

- ✓ в случаите по чл.37в, ал.10 - Земи от държавния и общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал.4 могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на министъра на земеделието, храните и горите или на оправомощено от него лице,

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

съответно на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

✓ на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади;

✓ в други случаи, определени в закон.

3.4. Аренда

За стимулиране развитието на лозарството по предложение на регионалната лозаро-винарска камара министърът на земеделието и храните - за земите от държавния поземлен фонд, и общинският съвет - за земите от общинския поземлен фонд, предоставят земи за дългосрочно ползване за лозарство при условията и по реда на чл.24а, ал.6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Срокът за предоставяне на земите не може да бъде по-кратък от 35 години.

Когато преди изтичането на срока, за който са предоставени, бъде преустановено ползването по предназначение на земите, те се връщат незабавно в държавния или общинския поземлен фонд.

Договорът за аренда се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Той се вписва в нотариалните книги и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие. При вписването се представя скица на арендувания обект на договора, издадена или заверена от общинската служба по земеделие.

Изменението на договора за аренда не може да се отнася за уговорения срок.

Продължаването на арендния договор се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписва в нотариалните книги и в регистъра на съответната общинска служба по земеделие. Предложението за продължаване на договора следва да се отправи най-късно до изтичане на деветия месец на стопанската година, предхождаща прекратяването на договора за аренда.

Прекратяването на договора за аренда на земя се регистрира в съответната общинска служба по земеделие и се вписва в нотариалните книги.

Физически или юридически лица, арендуващи държавни и/или общински земи не могат да преарендуват арендувания обект на договора, не могат да залагат правата си по договора за аренда и да ги прехвърлят на трето лице.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



3.5. Замяна на земеделски земи

Замяната на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се извършва с решение на общинския съвет при условията и по реда на ЗСПЗЗ и на ЗОС след представяне на мотивирано становище на общинската служба по земеделие. Замяната на земеделски земи може да се извърши, когато:

- ✓ е способ за прекратяване на съсобственост;
- ✓ е единствен способ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
- ✓ имотите, предмет на замяна, са включени в проект за уедряване по чл. 37е и 37з;
- ✓ с влязъл в сила ПУП имотите, частна собственост са предвидени за отчуждаване;
- ✓ е между общината и друга община или между общината и държавата.

Замяна на земеделски земи не се извършва, когато земите - собственост на трети лица, са обременени с ипотeka или други тежести, отдадени са под наем или под аренда, намират се в санитарно-охранителни зони, няма пряк пътен достъп до тях, или замяната не е в интерес на общината.

Не може да се извършва замяна на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове; в други случаи, определени в закон или в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС.

Земеделските земи, които физически или юридически лица, с изключение на общините, са придобили в собственост при условията на чл.24г, ал.2, т.3 от ЗСПЗЗ чрез замяна със земеделски земи от държавния поземлен фонд или от общинския поземлен фонд, не могат да се раздробяват чрез разпоредителни сделки и да се променя предназначението им за срок 10 г. от извършването на замяната.

3.6. Продажба на земеделски земи

Собственици на овощни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и при условие, че:

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

- ✓ са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието и храните, съответно с кмета на общината;
- ✓ са придобити чрез приватизационна сделка;
- ✓ са придобити от организациите по §12 от преходните и заключителните разпоредби.

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

Разпореждането със земи от общински поземлен фонд, свързано с покупка, продажба и замяна се осъществява от общински съвет по реда на Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

3.7. Право на ползване

Общинските съвети могат да предоставят на гражданите безвъзмездно правото на ползване от общинския поземлен фонд върху слабопродуктивни земи и върху земи в обезлюдени райони, определени от Министерския съвет – чл.26 ЗСПЗЗ.

Лицата, обработвали предоставената им земя повече от десет години, могат да придобият безвъзмездно правото на собственост по решение на общинския съвет.

Общините могат да предоставят за срок, определен с договор, безвъзмездно право на ползване на физически и юридически лица, рекултивирали със собствени средства общински земи като земеделски.

На неоземлените читалища безплатно се предоставя за ползване 50 декара земя от общинския поземлен фонд, ако има такъв - §6 ПЗР ЗНЧ.

За устройване на пчелини - при условията и по реда на чл.12 – 16 от Закона за пчеларството и чл.37п от ЗСПЗЗ. За устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, на собственици на пчелини, регистрирани по реда на чл.8 от Закона за пчеларството, може да се учреди право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд. Правото на ползване се учредява върху свободни маломерни имоти, като се спазват изискванията на Закона за пчеларството. Правото на ползване се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени, определени от независим оценител. При устройване на постоянен пчелин върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд се осигурява не по-малко от 3 кв.м и не повече от 10 кв.м площ на едно пчелно семейство, като пчелинът следва да е на разстояние не по-малко от:

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

- ✓ десет км от регистриран пчелин за производство на елитни пчелни майки и резерватни пчелини;
- ✓ пет км от регистрирани репродуктивни пчелини за производство на племенни пчелни майки;
- ✓ три км от съседни пчелини, регистрирани за отглеждане на пчелни семейства по биологичен начин.

Постоянните пчелини се регистрират в съответствие с чл.51, ал.1 и 3 от Закона за ветеринарномедицинската дейност и чл.8 от Закона за пчеларството. Кошерите и пчелните семейства се идентифицират съгласно чл.51, ал.9 от Закона за ветеринарномедицинската дейност.

Правото на ползване по чл.37п ал. 1 от ЗСПЗЗ от се учредява от министъра на земеделието, храните и горите - за пасища, мери и ливади от държавния поземлен фонд. За пасища, мери и ливади от общински поземлен фонд правото на ползване се учредява от кметовете на общините. За да се учреди правото на ползване по чл.37п ал. 1 от ЗСПЗЗ собственикът на пчелина подава заявление, в което посочва срока, за който желае да му бъде учредено правото на ползване. Заявлението се подава до:

1. министъра на земеделието, храните и горите чрез директора на съответната областна дирекция „Земеделие“ по местонахождението на имота - в случаите по ал.4, т.1 от ЗСПЗЗ;

2. кмета на съответната община - в случаите по ал.4, т.2 ЗСПЗЗ.

В случаите по ал.5, т.1 въз основа на подаденото заявление директорът на областната дирекция „Земеделие“ комплектува преписка, към която се прилагат следните документи:

1. документ, удостоверяващ, че заявителят има регистриран животновъден обект – постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства, който е вписан в регистъра по чл. 8 от Закона за пчеларството;

2. документ за собственост на имота;

3. пазарна оценка на имота, изготвена от независим оценител, за която заявителят е уведомен писмено, с обратна разписка;

4. писмено съгласие на заявителя с изготвената от независимия оценител оценка на имота;

5. становище от директора на областната дирекция „Земеделие“, в което се посочват данни за статута, актуалното състояние и ползването на имота;

6. други документи, които се изискват от специални закони.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

В случаите по ал.5, т.2 въз основа на подаденото заявление се комплектува преписка, към която се прилагат:

1. документ, удостоверяващ, че заявителят има регистриран животновъден обект – постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства, който е вписан в регистъра по чл. 8 от Закона за пчеларството;
2. пазарна оценка на имота, изготвена от независим оценител, за която заявителят е уведомен писмено, с обратна разписка;
3. писмено съгласие на заявителя с изготвената от независимия оценител оценка на имота;
4. други документи, които се изискват от специални закони.

Органът по ал.5 се произнася по заявлението, като издава заповед за учредяване право на ползване или постановява отказ. Актовете по ал.8 се съобщават и могат да се обжалват по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Цената за учредяване право на ползване по ал. 1 се заплаща в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта за учредяване право на ползване. В случай че цената не бъде заплатена в определения срок, правата на лицето, в чиято полза е учредено правото на ползване, се погасяват.

Въз основа на влязлата в сила заповед за учредяване право на ползване и извършеното плащане директорът на съответната областна дирекция „Земеделие“, съответно кметът на общината сключва договор със заявителя.

Договорите за учредяване право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства се сключват за срок, не по-дълъг от 10 години. Тези договори се вписват в службата по вписванията по местонахождението на имота и се регистрират в съответната общинска служба по земеделие за сметка на лицето, в чиято полза е учредено правото на ползване.

Лицата, които са сключили договори за право на ползване за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, след изразено писмено съгласие на министъра на земеделието, храните и горите, съответно на кмета на общината, могат да изградят в имота временни спомагателни постройки и съоръжения, свързани с дейността им, които не представляват строежи по смисъла на Закона за устройство на територията. В едномесечен срок от изтичането на срока на договора или предсрочното му прекратяване лицата по ал.14 премахват изградените в имота спомагателни постройки и съоръжения. При неизпълнение на задължението в определения срок правата на собственост върху постройките и съоръженията се упражняват от собственика на имота.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

За настаняване или преместване на временен пчелин по смисъла на Закона за пчеларството не се учредява право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния или общинския поземлен фонд, а се издава разрешение от директора на областната дирекция „Земеделие“, съответно от кмета на общината. Издаването на разрешение е безвъзмездно. Правото на ползване се прекратява при условията на чл.11, ал.3 от Закона за пчеларството

Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл.24а, ал.2 ЗСПЗЗ на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм.

Пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд „Земеделие“, държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл.37в, ал.3, т.2 ЗСПЗЗ.

Министърът на земеделието, храните и горите определя със заповед свободните пасища, мери и ливади от държавния поземлен фонд, които се отдават под наем или аренда в срок, определен в правилника за прилагане на закона. Списък на имотите с категории се обявява в общинските служби по земеделие и областните дирекции „Земеделие“ и се публикува на интернет страницата на съответната областна дирекция „Земеделие“ в срок до 1 март.

Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.

Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и/или до 30 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, които отглеждат говеда с предназначение за производство на месо и животни от местни (автохтонни) породи, се разпределят до 20 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 40 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, отглеждащи говеда за мляко или месо, овце и/или кози, одобрени за подпомагане по дейностите от подмерки „Плащания за преминаване към биологично земеделие“ и „Плащания за поддържане на биологично земеделие“, включени в направление биологично животновъдство, се

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

разпределят имоти до 0,15 животинска единица на хектар, независимо от категорията на имотите.

Лицата подават заявление по образец до кмета на общината в срок до 10 март, към което прилагат документи, определени в правилника за прилагането на закона. Заявленията се подават лично или по пощата и се регистрират в общинската администрация. Отказът за регистрация подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред областния управител по местонахождението на имота.

Кметът на общината назначава комисия, която определя необходимата за всеки кандидат площ по реда на ал.4 и разпределя имотите за всяко землище. При разпределението предимство имат кандидати, които до датата на разпределението са ползвали съответните имоти по договори с изтекъл срок. Останалите неразпределени имоти се разпределят по възходящ ред, като се започва от лицата, които притежават най-малко животински единици. Комисията съставя протокол за окончателното разпределение на имотите при наличие на необходимите площи в срок до 1 май.

При недостиг на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд в землището към разпределените по реда на ал.6 имоти съответната комисия извършва допълнително разпределение в съседно землище, което може да се намира в съседна община или област, и съставя протокол за окончателното разпределение на имотите в срок до 1 юни. Този ред се прилага до изчерпване на имотите от общинския поземлен фонд или до достигане на нормата по ал. 4. Разпределението се извършва последователно в съседното землище, община и област.

Протоколът по ал.6 или по ал.7 се обявява в кметството и се публикува на интернет страницата на общината и може да се обжалва по отношение на площта на разпределените имоти в 14-дневен срок пред районния съд. Обжалването не спира изпълнението на протокола, освен ако съдът разпорежи друго.

При недостиг на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд след разпределението по ал.7 в съответното и съседни землища, по заявление от правоимащото лице в срок до 10 юни, комисията по ал. 6 предоставя служебно на министъра на земеделието, храните и горите или оправомощено от него лице протоколите по ал.6 и/или ал.7 и копие от заявлението за допълнително разпределение на имоти от държавния поземлен фонд.

Директорът на областната дирекция „Земеделие“ назначава комисия, в състава на която се включват представители на общинските служби по земеделие и на областната дирекция „Земеделие“. Комисията разпределя допълнително необходимата за всеки кандидат площ по реда на ал.4 в съответното и/или съседни землища и съставя протокол за окончателното разпределение на имотите от държавния поземлен фонд в

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

срок до 1 юли. При разпределението предимство имат кандидати, които до датата на разпределението са ползвали съответните имоти по договори с изтекъл срок.

Протоколът по ал.10 се обявява в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие и се публикува на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция „Земеделие“. Протоколът може да се обжалва по отношение на площта на разпределените имоти в 14-дневен срок пред районния съд. Обжалването не спира изпълнението на протокола, освен ако съдът разпорежи друго.

Въз основа на протоколите на комисиите по ал.6 и 10 кметът на общината, съответно директорът на областната дирекция „Земеделие“, сключва договори за наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм. Минималният срок на договорите е 5 стопански години. Договорите съдържат данните по ал.1, 4, 6 и 7 и се регистрират в общинската служба по земеделие.

Останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския и държавния поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ. Търговете се провеждат от областната дирекция „Земеделие“ - за земите от държавния поземлен фонд, и от кмета на общината – за земите от общинския поземлен фонд. Договорите се сключват за една стопанска година.

Останалите след провеждане на търга по ал.13 свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на закона. Договорите се сключват за една стопанска година.

При сключване на договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл.5, ал.2 от Наредба № 2 от 17 февруари 2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ, не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за две стопански години от сключването на договора.

Пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд, за които са сключени наемни или арендни договори, не могат да се преотдават за ползване на трети лица.

Общинският съвет определя с решение, прието с мнозинство от общия брой на съветниците размера и местоположението на мерите, пасищата и ливадите за общо и за

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BGO5SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



индивидуално ползване и правила за ползването на имотите. Правилата се обявяват в интернет страницата на общината.

Правилата за ползване на имотите съдържат:

1. перспективен експлоатационен план за паша;
2. частите от мерите, пасищата и ливадите, предназначени за общо и за индивидуално ползване, и тяхното разграничаване;
3. частите от мерите, пасищата и ливадите, предназначени предимно за косене;
4. прокарите за селскостопански животни до местата за паша и водопоите;
5. мерки за опазване, поддържане и подобряване на мерите, пасищата и ливадите, като почистване от храсти и друга нежелана растителност, противоерозионни мероприятия, наторяване, временни ограждения;
6. ветеринарна профилактика;
7. частите от мерите, пасищата и ливадите, 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, пасищата и ливадите по физически блокове, определени в Системата за идентификация на земеделските парцели.

Общинският съвет ежегодно приема решение с мнозинство от общия брой на съветниците за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите, пасищата и ливадите, което съдържа:

1. годишен план за паша;
2. съгласие за предоставяне на мери, пасища и ливади за общо и за индивидуално ползване;
3. задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите.

Към решението се прилага списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения, регистрирани като юридически лица, отглежданите от тях животни, данни за физическите блокове и парцелите на общинските мери, пасища и ливади, карта за

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

ползването на мерите, пасищата и ливадите по физически блокове, определени в Системата за идентификация на земеделските парцели, както и други данни, необходими за кандидатстване за подпомагане по схемата за единно плащане на площ. Кметът на общината, района, кметството съгласува списъка с областната дирекция по безопасност на храните.

3.8. Промяна на начина на трайно ползване на пасища, мери и ливади, които попадат в обхвата слой „Постоянно затревени площи“

Министерство на земеделието, храните и горите създава слой “Постоянно затревени площи” с цел запазване на постоянно затревените площи, който се одобрява и изменя със заповед на министъра на земеделието, храните и горите.

Съгласно чл. 33б, ал. 1 от Закона за подпомагане на земеделските производители се забранява разораването, преобразуването и/или ползването не по предназначение на площите, включени в слой „Постоянно затревени площи“.

За да бъде сменен начина на трайно ползване на такива имоти, на първо място е необходимо същите да бъдат изключени от слой ПЗП.

Редът и условията за извършване на промени в слой ПЗП са регламентирани в чл. 33а, ал. 3, чл. 33б, ал. 2 от ЗПЗП и чл. 16ж, ал. 1 и чл. 16з от Наредба № 105 от 22 август 2006 г. за условията и реда за създаване, поддържане, достъп и ползване на Интегрираната система за администриране и контрол.

От друга страна законодателят е предвидил ред и условия за промяна на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой „Постоянно затревени площи“, които са регламентирани в чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи, а именно:

Собственикът на земеделска земя или упълномощено от него лице писмено с нотариална заверка на подписа може да подаде заявление до общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него за други земеделски нужди. За имоти с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади, към заявлението се прилага документ от Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ), в който е посочено, че за имота няма забрана или ограничения за промяна на начина на трайно ползване, произтичащи от заповеди за защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и за защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, или от планове за управление на защитени зони или защитени територии. Промяна на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой „Постоянно затревени

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

площи“, може да се извършва само след тяхното изключване от слоя със заповед на министър на земеделието и храните по чл. 33б, ал. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители”.

Едва след издаване на заповед на министъра на земеделието и храните за изключване на имотите от слой ПЗП, може да се пристъпва към процедурата за смяна НТП на имота, с подаване на заявление до общинската служба по земеделие.

От друга страна, за да бъде одобрено дадено заявление до министъра за изключване на имота от слой ПЗП, освен да е подадено в законоустановения срок 01 септември - 31 януари, то следва да бъде мотивирано по една или няколко от хипотезите разписани в чл. 33б, ал. 2, от ЗПЗП, а именно:

1. имотът не попада в обхвата на защитените зони от Закона за биологичното разнообразие и при условие, че друга площ в стопанството бъде съответно преобразувана в постоянно затревена площ, и/или

2. преобразуването или разораването на постоянно затревени площи се извършва въз основа на одобрен проект по Програмата за развитие на селските райони 2007-2013 г. или 2014-2020 г., и/или

3. имотът е включен в одобрената от регионалната инспекция по околна среда и води инвестиционно намерение, и/или

4. начинът на трайно ползване на имот включен в обхвата на слой „Постоянно затревени площи“, е променен в различен от пасища, мери, ливади или друг вид постоянно затревени площи преди издаване на окончателната заповед на министъра на земеделието, храните и горите за одобряване на специализирания слой, и/или

5. начинът на трайно ползване на физическия блок от Система за идентификация на земеделските парцели, в който имотът попада, не е постоянно затревена площ съгласно наличните в Системата за идентификация на земеделските парцели данни към 2014 г. и имотът не попада в обхвата на защитените зони от Закона за биологичното разнообразие, и/или

6. има влязло в сила решение за промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, издадено по реда на глава пета от Закона за опазване на земеделските земи.

Промяната в действителното ползване на имоти в обхвата на слой “Постоянно затревени площи” е основание за налагане на санкции на собствениците или ползвателите на площите, разорали/унищожили затревената площ, съгласно чл. 49а и чл. 50 от ЗПЗП.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



3.9. Промяна на предназначението на земеделски земи – общинска собственост, за неземеделски нужди

Промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди може да се допуска за:

1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията (ЗУТ);
2. създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания);
3. създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания).

Не се изисква промяна на предназначението на земеделски земи за изграждането на линейни обекти на техническата инфраструктура, когато те не са разположени на повърхността на терена. В тези случаи се утвърждава само трасе на обекта.

Процедурата за промяна предназначение на земеделска земя започва с подаване на молба до кмета на общината, където се намира имота за допускане на изработване на подробен устройствен план /ПУП/ за имота. Всяка община изисква да се прилагат различни документи към молбата, но в общия случай те са следните:

- ✓ Документ за собственост;
- ✓ Удостоверение за наследниците /при необходимост/;
- ✓ Скица от общинска служба „Земеделие и гори“ /ако имотът е земеделска земя/, ситуационна скица или кадастрална карта /ако имотът е в населено място без план/;
- ✓ Съгласувателни писма от електроразпределителното дружество и ВиК;
- ✓ Протокол от Общинско пътно управление и КАТ-ПП при РДВР, ако имотът е прилежащ на път от републиканската пътна мрежа;
- ✓ Скица - предложение за изменение на плана, съгласно чл.134, ал.2 от ЗУТ;
- ✓ Списък с имената, адресите, а при възможност и с телефоните на всички заинтересовани собственици;
- ✓ Становище от РИОСВ;
- ✓ Квитанция за платена такса.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Обикновено срокът за издаване на заповедта на кмета за допускате до изработване на ПУП /ПЗ или ПРЗ/ е един месец.

Ако площта на имота е до 50 декара, от пета до десета категория или не е поливна и земята е в землищата на населените места на територията на съответната област, след издаване на заповед за допускане до изработване на ПУП, всички документи се подават в Областна дирекция „Земеделие и гори“ за определяне и утвърждаване на площадки за строителство. За имоти с големина над 50 декара, за земеделски земи от първа до четвърта категория или поливни, в случаите по чл. 19 и когато земята е в землищата на населените места от повече от една област, преписките се подават в Комисията за земеделските земи създадена към Министерството за земеделието и горите. Това важи при промяна предназначението на земята за изграждане на обекти на енергетиката без значение от площта на имота. 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 пета до десета категория или некатегоризирани.

Преписката трябва да включва:

1. Предложение от собственика за утвърждаване на площадка или трасе за изграждане на обект върху земеделска земя – свободен текст;
2. Актуална скица на имота;
3. Удостоверение за поливност на земята;
4. Акт за категорията на земята;
5. Становище от РЗИ;
6. Становище от РИОСВ;
7. Проект за ПУП /подробен устройствен план/ и обяснителна записка.
8. Протокол/заповед за допускане изработка на ПУП за имота;
9. Документ за собственост;
10. Пълномощно, когато лицето подаващо документи не е собственик;
11. Актуално състояние, ако собственикът е фирма;
12. Удостоверение по чл.17 от ЗУЧК, ако имота е в землище граничещо с бреговата ивица.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

След като Комисията по чл.17 утвърди площадка за имота, преписката се връща в общината за получаване на заповед на кмета за одобряване на ПУП.

Решението за утвърждаване на окончателна площадка за проектиране на обект губи правно действие, ако след изтичане на една година от влизането му в сила собственикът на земята или инвеститорът на обекта не направи искане за промяна предназначението на земята.

Когато обектът се изгражда на етапи, решението за утвърждаване на площадка или трасе губи правно действие, ако в едногодишен срок от влизането му в сила не бъде поискана промяна предназначението на земята за изграждане на първия етап.

Когато бъде издадена заповед за одобрение на ПУП за имота, всички документи се внасят за разглеждане отново в Областна дирекция „Земеделие и гори“, за да бъде издадено решение на комисията по чл.17 за промяна предназначението на земеделската земя. Решението на Комисията влиза в сила след като се платят дължимите държавни такси за промяна предназначението на земята. Срокът за плащане е 3 месеца, след получаване на писмо.

В 7-дневен срок от влизането в сила на решението за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, съответната комисия изпраща препис от него на службата по кадастъра или Общинската служба „Земеделие“ по местонахождението на имота, за да се опише имота като неземеделски. Когато с решението за промяна на предназначението на част от поземления имот се образуват нови имоти съгласно чл.24, ал.3 от Закона за кадастъра и имотния регистър, службата по кадастъра дава идентификатор на новообразуваните поземлени имоти (чл.25 от ЗОЗЗ във вр. с чл.52, ал.2 от Закона за кадастъра и имотния регистър).

След нанасянето в кадастъра, по искане на собственика, границите на поземления имот се означават на място с трайни знаци въз основа на кадастралните данни от съответната служба по кадастъра по местонахождението на имота (чл. 26 от ЗОЗЗ и 42, ал. 2 от ППЗОЗЗ).

Решението за промяна на предназначението на земеделската земя губи правно действие, когато:

1. в 3-месечен срок от съобщаването на решението не е заплатена таксата за промяна статута на земята, или
2. в 3-годишен срок от влизането в сила на решението за промяна на предназначението не е поискано издаването на разрешение за строеж на обекта, или
3. в 6-годишен срок от влизането в сила на решението за промяна на предназначението изграждането на обекта не е започнало.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-СО2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

При отмяна на решението за промяна предназначението на земята за държавни или общински нужди на собственика се заплаща от държавата или общината обезщетение за причинените вреди и пропуснатите ползи.

При отмяна на решението за промяна на предназначението на земята заплатената държавна такса не се възстановява.

При промяна предназначението на земеделски земи на територията на Столична община не се утвърждава площадка. Документите се разглеждат от Комисията за земеделските земи след одобряване на ПУП.

За да се промени статута на земята трябва да има осигурен транспортен достъп чрез път с трайна настилка, електроснабдяване, водоснабдяване, събиране или отвеждане на отпадни води. Ако до парцела няма ток и вода се изработват парцеларни планове. За обекти, за които транспортният достъп се осъществява по селскостопански пътища и се предвиждат дейности, свързани с използването на транспортни машини с габарити или други технически характеристики, различни от предвидените за селскостопанските пътища, промяна на предназначението на земята за пътя се извършва по общия ред едновременно с основния обект.

Контролен режим

Използването на земеделски земи, част от общински поземлен фонд (ОПФ) подлежи на контрол по реда на чл.34, ал.4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи във връзка с чл.65 от Закона за общинската собственост: Земите от общинския поземлен фонд се изземват от лицата, които ги ползват без правно основание, по реда на чл.65 от Закона за общинската собственост. Лицата, отстранени от ползването на имота по този ред, нямат право на обезщетение. В 7-дневен срок от датата на получаване на заповедта по ал.1 ползвател, който ползва без правно основание земеделска земя, може да внесе по банкова сметка за чужди средства на общината сума, представляваща трикратния размер на средното годишно рентно плащане за земята от общината през предходната година за времето на неправомерното ползване. В този случай се спира изпълнението на заповедта, като правоимащите лица се уведомяват в тридневен срок от кмета на общината по реда на Административнопроцесуалния кодекс за правото им да получат депозирания сума. В случай, че в 10-дневен срок от получаване на уведомлението правоимащите лица изразят писмено съгласие за получаване на депозирания сума, издадената заповед се отменя от кмета на общината. При липса на изрично писмено съгласие издадената заповед подлежи на незабавно изпълнение. В случаите когато земите от общинския поземлен фонд се изземват от лицата, които ги ползват без правно основание, по реда

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

на чл.65 от Закона за общинската собственост сумите по ал.6 се внасят в бюджета на общината.

Според Закона за общинската собственост общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината. Тази заповед се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-SO2, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.