



ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ЗА СОБСТВЕНИ НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ

ТАНЯ ИЛИЕВА

CHANGE OF THE USE OF THE AGRICULTURAL LANDS FOR OWN NON-AGRICULTURAL NEEDS

TANIA ILIEVA

The article observes the administrative procedure for changing the use of the agricultural lands, envisaged by the Law for Preservation of the Agricultural Lands and other regulations. The circle of the juridical subjects is described, who initiate the start of the procedure – physical or legal persons, owners of the land. The term agricultural lands is explained, the criteria for categorization of the lands and the cases envisaged by the law, that these lands may be joined to the borders of the living areas and construction may be carried out on these lands.

The legal prerequisites for realization of the procedure are pointed down, as well as the authorities empowered to give permission for carrying out the desired change and their powers.

Special attention is paid to the essence of the normative acts that are enacted for changing the use of the agricultural lands and the official methods for their appeal, amendment or cancellation.

At the end, the state fees that are to be paid are listed.

Тази административноправна процедура дава възможност на собствениците на земеделски земи да ги преобразуват в парцели за строителство на жилища, офиси, промишлени сгради и съоръжения или друг вид обекти, свързани с техните изисквания и нужди. Искания за включване на земите в регулация се правят основно в покрайнините на градовете и в близост до главни пътни артерии, където почвата е замърсена и не предоставя възможности за развиване на земеделско производство. Няма практика да се преотреждат парцели за строителство в плодородни райони, тъй като снабдяването с комуникации, електричество и вода е трудно и в много случаи икономически неизгодно.

Правната регламентация на процедурата се съдържа в Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), Закона за собствеността и ползване на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), Правилник за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ), Наредба за застрояване в земеделските земи, Наредба за категоризиране на земеделските земи при промяна на

тяхното предназначение и Тарифа за таксите, които се заплащат при промяна предназначението на земеделските земи.

Легалното определение за земеделски земи е, че това са земите, предназначени за земеделско производство с изключение на изрично посочените в чл.2 т.1-4 от ЗСПЗЗ случаи. Тези земи са основно национално богатство и могат да се използват само за целите, за които са предназначени. По изключение се допуска да бъдат използвани за нужди, различни от нормалното им предназначение само при доказана нужда и при съблюдаване на процедурата, предвидена в ЗОЗЗ и подзаконовите актове по прилагането му.

Този ред за промяна предназначението на земеделски земи се отнася за земи, намиращи се извън границите на населените места и селищните образувания, определени с подробен устройствен план, и извън границите на горския фонд; за неземеделски земи (оврази, дерета, сипеи и изоставени речища) в границите на селскостопанския фонд (чл.27, ал.3 от ППЗОЗЗ).

Съгласно чл.1 от Наредбата за категоризиране земеделските земи при промяна на тяхното предназначение се категоризират в 10 бонитетни категории според продуктивните възможности на почвите, климатичните условия, релефните характеристики, технологичните качества на земята, пригодността ѝ за производство на различни видове растителна продукция и наложение ограничения на земеползване. Подлежат на категоризиране, съответно на промяна на статута и земи, представляващи черни пътища, земи, затрупани със строителни и други отпадъци при запазен почвен профил, както и земи, замърсени с метали и металоиди, радионуклиди, нефтопродукти или други органични замърсители, хлориди и нормална сода.

Не се допуска категоризиране, а отгук и промяна на предназначението на земята, застроена със сгради и съоръжения, заета от открити рудници, кариери, насипища, хвостохранилища, сметища и други депа за отпадъци, водни площи (реки, езера, язовири, блата, мочурища) или представляваща пясъци, чакъли, скали, сипеи, оврази, дерета и изкопи, ако те са установени по картните материали за земеразделяне (чл.1, ал.3 от Наредба за категоризиране на земеделските земи).

Тази процедура не се прилага в случаите на промяна на предназначението на земеделски земи, когато върху тях е извършено строителство, когато земите се намират в строителните граници на населените места, както и когато статутът на земята се променя за държавни и общински неземеделски нужди. Във всеки от тези случаи се следва отделна процедура.

Без да се изисква промяна на предназначението на земите, в тях се разрешава застрояване, свързано с ползването им, в следните случаи: 1. при имоти с площ до 10 дка – на едноетажни стопански постройки със застроена площ до 35 кв.м. за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване, които нямат траен статут и не се заплащат при отчуждаване и комасация на земята; 2. при имоти с площ над 10 дка: а) на стопански сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни съгласно списъка, включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите; б) на жилищни сгради за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска

продукция от съответните земеделски земи (чл.2, ал.1 от Наредбата за застрояване в земеделските земи).

Органите, оправомощени да разрешат промяната в предназначението на земята, в зависимост от продуктивните качества на земята и целите на промяната, са посочени в чл.17 от ЗОЗЗ: 1. комисии към областните дирекции „Земеделие и гори” – когато исканата площ е до 50 дка и земята е в землищата на населените места на територията на съответната област; 2. Комисията за земеделските земи – за останалите случаи.

Персоналният състав на комисиите към ОД ”ЗГ” се определя от министъра на земеделието и продоволствието и в тях се включват представители на регионалните структури на Министерството на околната среда и водите, Министерството на здравеопазването, Дирекцията за национален строителен контрол при Министерството на регионалното развитие и благоустройството, областните администрации, заинтересуваните земеделски и стопанско-промишлени браншови организации и член на Комисията за земеделските земи или експерт на Министерство на земеделието и продоволствието. Комисията за земеделските земи е административен орган към Министерство на земеделието и продоволствието. Тя се председателства от министъра на земеделието и продоволствието, който определя и поименния ѝ състав.

Процедурата обхваща два етапа, като успешното приключване на първия е необходима предпоставка за започване на втория етап. Първият етап представлява утвърждаване на площадка или трасе за строителство. Началото му се полага с подаване на молба до кмета на общината, на чиято територия се намира имотът. Към нея се прилагат документи, сочещи, че физическото или юридическото лице е собственик на земята, съответно, че инвеститорът има учредено вещно право на строеж. Когато земята е собственост на починало лице, наследниците са длъжни да представят и удостоверение за наследници, издадено през последните шест месеца. В случай че земеделската земя е собственост на няколко лица, заявлението трябва да се подаде от всички съсобственици. С молбата се иска разрешение за изработване от лицензирано лице на подробен устройствен план (ПУП), който е съобразен с намеренията за строителство върху имота – какъв обект ще се изгражда и какво ще бъде неговото предназначение. В обяснителна записка към молбата се посочва и допълнителна информация: наименованието на обекта/обектите и данни за планираната дейност; местоположение на обекта - местност, землище на населеното място и неговата категория, община, област, отстояние от границите на общия и/или подробен устройствен план на населеното място, отстояние от републиканската пътна мрежа и от други най-близки съществуващи обекти; размерът и границите на обекта, който ще се строи и др. Необходимо е планът да се съгласува със съответните експлоатационни дружества, за да се осигури в бъдеще изграждането на инфраструктура в имота – електроснабдяване, водоснабдяване и канализация.

Необходими са още следните документи: скица на имота, заверена от общинската служба по земеделие и гори, и ситуационен план, на който да е отразено местоположението на имота на картата на възстановената собственост; становище от Регионална инспекция по околната среда и водите. В определени случаи се изисква и доклад за въздействието върху околната среда на желаната промяна; акт за

категоризация на земеделската земя, издаден от Областна дирекция „Земеделие и гори“; удостоверение за поливност от „Напоителни системи“.

След постъпване на заявлението с приложените към него документи кметът в 30-дневен срок прави предложение до компетентната комисия. Тя е длъжна да се произнесе с мотивирано решение в 7-дневен срок. В случай на положително решение кметът незабавно издава заповед за включването на земеделската земя в строителните граници на населеното място и за изработване на подробен устройствен план. Непроизнасянето в законовия срок се смята за мълчалив отказ. Ако комисията откаже (изрично или мълчаливо) да одобри предложението, нейният отказ подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Проектът за подробен устройствен план се изработва от експертен съвет към съответната община, като се спазват изискванията за възлагане, нормативите за необходимата земя за застрояване и обема и съдържанието на ПУП, определени в Закона за устройство на територията. С проекта за плана се предвижда площадка или трасе, необходими за изграждане или разширяване на обекта върху земята. За крайпътните обекти се включва и комуникационно-транспортен план на пътните връзки и разположението им. Планът се утвърждава със заповед на компетентния експертен съвет и в нея трябва да бъде отбелязано, че в законоустановения срок няма/има постъпили възражения. Той се заверява от общинската администрация.

След като бъде изготвен подробен устройствен план за имота и заповедта за утвърждаването му влезе в законна сила, лицата, притежаващи право на собственост или вещно право на строеж, подават мотивирано предложение до съответната комисия. С това започва вторият етап от производството. В 14-дневен срок от постъпване на предложението комисията се произнася с решение за промяна на предназначението на земеделските земи. По своята правна същност то представлява административен акт и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Промяната на предназначението на земеделската земя може да бъде разрешена на етапи, ако собственикът на земята или инвеститорът е поискал това. В решението за промяна на предназначението се посочва размерът на таксата, която следва да се заплати, както и други задължения, произтичащи от ЗОЗЗ и правилника. Решението влиза в сила след заплащане на държавната такса. На собственика или инвеститора на обекта се издава удостоверение за промяна на предназначението на земеделска земя – собственост на юридически или физически лица, за собствени неземеделски нужди.

След влизане на решението в сила в 7-дневен срок то се изпраща от съответната комисия на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота, за да бъде нанесено в кадастъра. Когато с решението се образуват нови имоти, службата дава идентификатори на новообразуваните поземлени имоти.

След влизане в сила на решението за промяна на предназначението се извършва трасиране на границите на имота. Необходимо е да се отнеме и оползотвори хумусният пласт от площадката (трасето) на обекта, когато земята е от първа до шеста категория. Едва след това физическото или юридическото лице може да иска да му се издаде разрешение за строеж върху земята. Отнетият хумусен пласт от физически или юридически лица при строителство върху собствени земи се използва за техни нужди.

При промяна на предназначението на земеделски земи е необходимо да се заплатят държавни такси по реда на Тарифата за таксите, които се заплащат при промяна предназначението на земеделски земи (приета с ПМС №112/2000г.) Конкретният им размер зависи от няколко показателя: бонитетната категория на земята, посочена в акта за категоризация, размера на земята, включена в определената площадка или трасе на обекта, местонахождението на земята съобразно функционалния тип на населеното място, определен по Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици (ЕКАТТЕ) в Република България, вида на обекта и възможността за напояване (чл.4 от Тарифата). Значение за размера на таксите има още видът на обектите, които ще се изграждат – дали се касае за търговски, производствени, складови, административни, курортни, туристически и спортни, жилищни и вилни обекти.

Таксите се внасят по бюджета на Министерство на земеделието и продоволствието и са следните: 1. еднократна такса в размер на 30лв. за обекти с площ до 50дка и 100лв. за обекти с площ над 100дка, които се внасят при подаване на предложението за промяна в статута. Тази такса се заплаща от собственика на земята или инвеститора на обекта и включва и издаването на препис-извлечение от решението на комисията, заверка на скицата и подробен устройствен план на обекта. Таксата не се внася при разглеждане на предложение за отмяна или изменяне на решение на комисията. 2. окончателна такса, която се определя с решението на комисията за включване на земята в регулация. Конкретният размер на таксата зависи от пет показателя, изброени по-горе и се изчислява по определена формула, в която всеки показател има свой коефициент на тежест. 3. такса в размер на 10лв. за издаване на заверено копие или на препис-извлечение от предходно решение или от друг документ, свързан с промяна на предназначението на земята.

В предвидените в чл.30, ал.2 от ЗОЗЗ случаи не се заплаща държавна такса: за строителство на сгради и съоръжения, свързани с ползването на земята; за засаждане на горски дървесни видове; за включване в горския фонд на негодни за земеделско ползване или слабо продуктивни земи; за земи, изключени от строителните граници на населените места, определени със застроителен и регулационен план или с околновръстен полигон, когато отново се иска включването им в същите граници; за строителство, свързано с прилагането на технологии и мероприятия за възстановяване и подобряване на продуктивните качества на земеделски земи, както и за земи, предоставени безвъзмездно въз основа на акт на Министерския съвет на инвеститори по приоритетни инвестиционни проекти.

Решението за промяна предназначението на земята може да бъде отменено или изменено от органа, който го е издал, по искане на собственика на земята, министър, ръководител на ведомство, областен управител, кмет на община и други заинтересовани организации и лица. Това става в случаите, когато: 1. размерът на земята надхвърля нуждите, за които е предоставена; 2. нуждите от земята са отпаднали; 3. в едногодишен срок от влизане на решението в сила не е започнала процедурата за отчуждаване на земята за държавни и общински нужди; 4. изграждането на обекта не е започнало в едногодишен срок от влизането в сила на решението за промяна на предназначението на земята. По искането за отмяна или изменение компетентната комисия се произнася с ново решение в едномесечен срок

от постъпването му. Това решение се съобщава на заинтересуваните лица и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Когато се отмени решение, с което се разрешава включване на имота в регулация, на собственика се възстановяват платените държавни такси. Освен това той може да претендира обезщетение за причинените вреди и пропуснати ползи от държавата и общината.

Литература:

Закон за опазване на земеделските земи, обн. ДВ бр.35/96г.

Закон за собствеността и ползване на земеделските земи, обн. ДВ бр.17/91г.

Закон за кадастъра и имотния регистър, обн. ДВ бр.34/2000г.

Правилник за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, обн. ДВ бр.84/96г.

Наредба №2/98г. за застрояване в земеделските земи, обн. ДВ бр.48/98г.

Наредба за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение, обн. ДВ бр.90/96г.

Тарифа за таксите, които се заплащат при промяна предназначението на земеделски земи, обн. ДВ бр.56/2002г.