



[DOI: 10.22620/sciworks.2020.02.007](https://doi.org/10.22620/sciworks.2020.02.007)

УЧРЕДЯВАНЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ ESTABLISHMENT OF RIGHTS ON AGRICULTURAL LANDS

Валери Йорданов Велковски
Valeri Yordanov Velkovski

Стопанска Академия „Димитър А. Ценов“, Гр.Свищов
Economic Academy „Dimitar A. Tsenov“, Svishtov, Bulgaria

e-mail: jurist57@abv.bg

Резюме

Според текста на чл.56, ал.1 от Правилника за прилагане на закона за опазване на земеделски земи /www.lex.bg/, при изграждане на обекти – публична собственост на държавата или общините, е възможно ползването на земеделска земя. Това ползване се простира в рамките на определен срок и се осъществява извън площадката (трасето) на обекта.

Временното ползване на земеделска земя е свързано с нуждата от подобни поземлени участъци при изграждане най-вече на подземни и въздушни линейни обекти, а при необходимост-с извършване на геоложки и други проучвания.

Според текста на чл.64, ал.1 от Закона за Енергетиката /www.lex.bg/, сервитутите възникват при разширение на съществуващи и при изграждане на нови въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи в полза на лицата, които ще изградят и експлоатират енергийния обект.

Възникването на сервитутите е тясно свързано с устройственото планиране, тъй като те са елемент от устройството на територията.

Според текста на чл.64, ал.4, т.1 от Закона за Енергетиката, сервитутите възникват, когато има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти.

Както е посочено в чл.66 от Закона за Енергетиката, видът и местоположението на енергийните обекти и на площите на служещи поземлени имоти, включени в границите на сервитутите по този закон, се определят в общи и подробни устройствени планове.

Ключови думи: земеделски земи, ползване на земеделска земя, сервитут, линейни обекти, подробен устройствен план

Abstract

According to the provisions of Article 56 (1) of the Regulation on the Application of the Law on the Conservation of Agricultural Land /www.lex.bg/, the construction of sites - public property of the state or municipalities - is possible to use agricultural land. This use extends within a certain period of time and takes place outside the site (track) of the site.

Temporary use of agricultural land is related to the need for similar land plots in the construction of mostly underground and aerial linear objects and, if necessary, by conducting geological and other surveys.

According to the text of Article 64, paragraph 1 of the Law on Energy /www.lex.bg/, the servitudes arise in the extension of existing and under construction of new air and underground power lines, over ground and underground hydrotechnical facilities for the production of electricity, heat transmission lines, gas pipelines, oil pipelines and oil pipelines in favor of the persons who will build and operate the energy site.

The emergence of servitudes is closely related to spatial planning as they are an element of the spatial structure.

According to the text of Article 64 (4) (1) of the Law on Energy, servitudes arise when there is a detailed development plan which determines the location of the respective properties.

As stated in Article 66 of the Energy Act, the type and location of the energy sites and of the areas of service land included within the limits of the servitudes under this Act shall be determined in general and detailed development plans.

Key words: agricultural land, use of agricultural land, easement, linear objects, detailed development plan

ВЪВЕДЕНИЕ

УСТРОЙСТВОТО на територията в Република България е целенасочена държавна политика, чрез която, както се посочва в чл.1, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) /www.lex.bg/, се гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението.

Основни инструменти в осъществяването на тази политика са устройственото планиране и инвестиционното проектиране.

С общите устройствени планове се определя основното предназначение на териториите (чл.7, ал.1 от ЗУТ), а с подробния устройствен план се конкретизира предназначението на поземлените имоти (чл.8 от ЗУТ), което е в доста широк спектър, в това число и за техническа инфраструктура.

Земеделските територии, респективно земеделските земи, не рядко са свързани с проява и прилагане на правни норми, отнасящи се до различни вещни права.

Във връзка с казаното до тук, предмет на разглеждане в публикацията са именно някои специфики на вещните права върху земеделските земи в контекста на действащото българско законодателство – устройствено, земеделско, енергийно и т.н.

Основна цел на автора е да представи важната роля на учредяването и прилагането на вещни права върху земеделските земи в Република България.

1. Временно ползване на земеделска земя

Според текста на чл.56, ал.1 от Правилника за прилагане на закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ), при изграждане на обекти – публична собственост на държавата или общините, е възможно ползването на земеделска земя. Това ползване се простира в рамките на определен срок и се осъществява извън площадката (трасето) на обекта.

Временното ползване на земеделска земя е свързано с нуждата от подобни поземлени участъци при изграждане най-вече на подземни и въздушни линейни обекти, а при необходимост-с извършване на геоложки и други проучвания.

Взаимоотношенията между инвеститора на обекта и собственика на земеделската земя, се уреждат с договор, който, по смисъла на чл.57, ал.1 от ППЗОЗЗ, може да се сключи при наличието на утвърдена площадка (трасе, терен).

Задължителни реквизити на договор за временно ползване на земеделска земя са:

- условията за ползване на земеделската земя;
- срокът на ползване на земята, който не трябва да надвишава 10 години;
- размерът на наема;
- нанесените щети и пропуснатите ползи;
- начинът на заплащането на щетите;
- съответните неустойки.

След изтичането на срока за временно ползване на земеделската земя, съгласно регламента на чл.58, ангажименти на инвеститора са:

- да върне ползваната земеделска земя на собственика;
- да предаде земята в нейния първоначален вид или във вид, годен за земеделско ползване, като привеждането на земята в годен вид е за негова сметка в рамките на срока на договора.

Според нормата на чл.58, ал.3, при възникнала по време на ползването на земята необходимост от изграждане на сгради и съоръжения, които са от постоянен характер, задължение на инвеститора също така е , в рамките на срока на договора за ползване на земята, да предложи промяната на предназначението на необходимата за изграждането на сградата земя, след придобиване на собственост върху нея или право на строеж.

При изграждане на обекти от юридически и физически лица за собствени нужди, се допуска, според регламента на чл.59а, ползване на земята също за срок не по-дълъг от 10 години.

Същият срок е задължителен и за разполагане на преместваеми обекти, както и за удовлетворяване на други нужди без застрояване.

За временно ползване на земеделските земи от Държавен поземлен фонд (ДПФ), се сключва договор при спазване изискванията на чл.57, ал.1 от

Закона за опазване на земеделските земи /www.lex.bg/ , според регламента на чл.47, ал.23 от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи /www.lex.bg/.

2. Сервитути върху земеделски земи

Сервитутите върху земеделски земи се учредяват главно за изграждането на обекти на техническата инфраструктура и най-вече на енергийната инфраструктура.

Сервитутите на енергийните обекти са правно уредени в конкретна наредба – Наредба №16 от 09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти, издадена от Министерството на енергетиката и енергийните ресурси, Министерството на земеделието и горите и Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

Учредяването на сервитут върху земеделска земя е предшествано от влизане в сила на подробен устройствен план-парцеларен план.

По смисъла на чл.64, ал.2 от Закона за енергетиката (ЗЕ) /www.lex.bg/, сервитутите са:

- право на преминаване на хора и техника;
- право на прокарване на въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи;
- ограничаване в ползването на поземлени имоти, прилежащи към енергийните обекти.

Кога възникват сервитутите?

Според текста на чл.64, ал.1 от ЗЕ, сервитутите възникват при разширение на съществуващи и при изграждане на нови въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи в полза на лицата, които ще изграждат и експлоатират енергийния обект.

Възникването на сервитутите е тясно свързано с устройственото планиране, тъй като те са елемент от устройството на територията.

Според текста на чл.64, ал.4, т.1 от ЗЕ, сервитутите възникват, когато има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти.

Както е посочено в чл.66 от ЗЕ, видът и местоположението на енергийните обекти и на площите на служещи поземлени имоти, включени в границите на сервитутите по този закон, се определят в общи и подробни устройствени планове.

Как се обезпечава присъствието на един сервитут върху територията?

Съществуват две основни направления в обезпечаването на сервитутите с територия:

- реализиране на съответни отчуждителни процедури;
- уреждане правото на преминаване през съответния имот.

Според текста на чл.62 от ЗЕ, когато изграждането или разширението на площадкови и/или линейни енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях и на свързаните с производството съоръжения и площадки за депониране на производствени отпадъци се извършва върху имот - държавна собственост, компетентните държавни органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за държавната собственост без търг или конкурс.

Когато изграждането или разширението на обектите се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс.

Когато е необходимо изграждането или разширението на площадкови и/или линейни енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, да се извърши върху имот - частна собственост, съответното лице трябва предварително възмездно да придобие право на собственост или право на строеж върху необходимата за изграждане на обекта земя.

Според регламентите отразени в чл.192 от ЗУТ:

- право на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите.

- когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на преминаване през чужди поземлени имоти се учредява със заповед на кмета на общината.

- правото на преминаване през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.

- с правото на преминаване не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците в съответния договор.

- влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти при учредяване право на преминаване към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

- посочените по-горе договор и заповед се вписват в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, и по партидата на поземления имот, върху който е

учредено правото на преминаване, като заповедта се вписва в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право на преминаване, по партидата на държавния или на общинския поземлен имот, върху който е учредено правото на преминаване, и в акта за държавна или за общинска собственост.

3. Право на прокарване на отклонения.

В чл.193 от ЗУТ са отразени конкретни регламенти отнасящи се до правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти.

Това право се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти и с нотариална заверка на подписите като с договора се придобива правото да се изгради и придобие собствеността върху отклонението от общата мрежа на техническата инфраструктура в чуждия имот.

Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината.

Правото да се прокарат отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината.

С прокарването на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора между тях.

Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти поради прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

Договорът и заповедта се вписват в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и по партидата на поземления имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура а заповедта се вписва в имотния регистър по партидата на поземления имот, който се обслужва от учреденото право да се прокарат отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, по партидата на държавния

или на общинския поземлен имот, през който са прокарани отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, и в акта за държавна или за общинска собственост.

В текста на чл.68 от ЗЕ е регламентирана правната защита на упражнявания сервитут, а именно:

- когато собственикът, ползвателят или наемателят на имота извърши неразрешено застрояване, заграждение, засаждане или друго нарушение на режима за упражняване на сервитута, титулярят на сервитута има право да сезира компетентните органи с искане за премахване на незаконните строежи за сметка на собственика, ползвателя или наемателя, ако последният не ги отстрани в срока, даден му от титулярят на сервитута.

- в подобни случаи титулярят на сервитута не дължи обезщетение за причинените вреди.

Според изискването на чл.3 от Наредба № 16 от 9 юни 2004г. за сервитутите на енергийните обекти /www.lex.bg/, специалният режим за упражняване на сервитутните права се прилага в сервитутната зона около енергийния обект.

Разположението и размерите на сервитутните зони са подробно регламентирани в глава втора от посочената Наредба № 16.

Разположението на сервитутните зони се определя с общите и подробните устройствени планове съобразно местоположението на енергийните обекти и на тази база съобразно действащата нормативна уредба за отделните видове територии, а именно:

а/ в населените места и селищните образувания - съобразно условията и реда на ЗУТ;

б/ извън границите на населените места и селищните образувания, когато се засягат земеделски земи - съобразно условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ);

в/ извън границите на населените места и селищните образувания, когато се засягат поземлени имоти в горски територии - съобразно условията и реда на Закона за горите (ЗГ);

г/ в защитените територии - в съответствие със заповедта за обявяване и плановете за управление на защитените територии при условията и по реда на Закона за защитените територии (ЗЗТ);

д/ в недвижими имоти - културни ценности - съобразно условията и реда на Закона за културното наследство (ЗКН).

4. Отчуждителни и обезщетителни процедури на земеделски земи

Отчуждаването е закрепено като правна възможност в нормата на чл.101 от Закона за собствеността.

Отчуждителните процедури се свързват с необходимостта от задоволяване на особено важни нужди на държавата и общините, ако отсъстват други възможности за задоволяване на тези нужди.

Отчуждаването на земеделски земи за въпросните нужди, е регламентирано в текста на чл.4, ал.3 от ЗСПЗЗ, също като правна възможност, базираща се на конкретни правни регламенти в Закона за собствеността (ЗС) и ЗОЗЗ.

Отчуждаването на земеделските земи е правно обвързано преди всичко с влезлите в сила решения за промяна на предназначението на земеделските земи.

Според текста на чл.21, ал.1 от ЗОЗЗ, влезлите в сила решения за смяна на предназначението на земеделските земи, собственост на физически и юридически лица, необходими за задоволяване на държавни и общински нужди, са основание за тяхното отчуждаване.

Процедурата по отчуждаване на земеделските земи започва да тече в срок от три години от влизането в сила на решението, а когато отчуждаването се извършва на етапи – в срок до три години от всеки етап.

Според регламента от чл.27, ал.3, при отчуждаването на земеделски земи поетапно, собствениците на същите, ги ползват по тяхното първоначално предназначение, без право за изграждане на обекти и влягане на инвестиции от дълготраен характер.

Неспазването на тези ограничения е условие, собствениците да бъдат лишени от правото на обезщетяване като санкционна мярка.

В нормата на чл.46, ал.1 от ППЗОЗЗ, е регламентирана технологията по отчуждаване на земеделски земи за изграждане на обекти, представляващи публична държавна и съответно, публична общинска собственост.

Тази технология е разписана в глава трета на ЗОС когато се налага принудително отчуждаване на имоти-частна собственост за общински нужди и съответно- в глава трета на Закона за държавната собственост (ЗДС), при принудително отчуждаване на земеделски имоти-частна собственост, за държавни нужди.

Обезщетяването на собствениците на земеделска земя, на която е извършена процедурата по отчуждаване, се осъществява според регламентите разписани в чл.210 на ЗУТ.

Изготвянето на оценки и определянето на размера на обезщетението, се извършва от специализирана комисия, чиито решения могат да бъдат обжалвани по реда на Административно-процесуален кодекс (АПК).

При условията и по реда на посоченият чл.210 от ЗУТ, се извършва също така еднократно обезщетение на собствениците, чиито имоти попадат в сервитутните зони.

5. Уедряване на земеделските земи по споразумение на собствениците

Уедряване на земеделските земи по споразумение на собствениците е правна възможност, отразена в глава девета на ППЗСПЗЗ.

Уедряването е устройствено мероприятие от планировъчно-интегративен характер, което цели едновременно защитата на интересите на всеки отделен собственик на земеделска земя и на общия, колективния

интерес на всички земеделски стопани, включени в подписаното от тях споразумение.

Според текста на чл.90 от ППЗСПЗЗ, решението за изготвяне на план за уедряване се взема от общото събрание на собствениците на земеделски земи, участващи в споразумението.

Този колективен орган за управление, определя преди всичко имотите които ще се включат в плана за уедряване, а след изпълнение на всички, възложени му в чл.90, ал.2 от ППЗСПЗЗ, процедури, приема проекта на плана за уедряване.

Чрез одобрения план за уедряване, на базата на чл.37е от ЗСПЗЗ, може да се измени картата на възстановената собственост.

Основание за подобни промени е заповед на Министъра на земеделието, храните и горите обоснована от писменото споразумение между собствениците на земеделски земи, с нотариално заверени подписи на същите и одобрен план за уедряване.

Имотите на всеки участник в плана за уедряване, се проектират така, че да съответстват по площ на неговите имоти преди уедряването.

Според нормата на чл.88, ал.1, за постигане на парична равностойност при разлика в категорията на земеделските земи, се допуска отклонение в площта на имотите, преди и след уедряването, в размер до 10%.

Откриването на самата процедура за изработване на плана за уедряване, се предшества от подаване на заявление до Министъра на земеделието, храните и горите.

Министърът издава заповед за откриване на процедура за изработване на план за уедряване в двумесечен срок от подаване на заявлението.

След одобряването на готовия план за уедряване на земеделските земи, службата по геодезия, картография и кадастър, предава служебно на Общинските служби по „Земеделие“, актуален цифров модел на кадастралната карта за издаване на решение за уедряването на имоти.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Можем да обобщим на база на изложеното до тук, че вещните права, респективно учредяването на вещни права върху земеделските земи, са функция на устройственото планиране и инвестиционното проектиране.

Това тяхно качество е закрепено в редица текстове на нормативната уредба и преди всичко в ЗУТ и земеделското законодателство на Република България.

Без претенции за изчерпателност, авторът изказва следното становище:

Като цяло нормативната уредба, отнасяща се до учредяването на вещни права върху земеделските земи, е на добро ниво, но независимо от това се нуждае от прецизиране на някои текстове като например, касаещите до усъвършенстване методиката за оценяване при възникнало право на обезщетение, което обезщетение, както показва съдебната практика, е предмет на съдебни спорове.

ИЗТОЧНИЦИ

- Zakon za energetikata, obn. DV. br.107 ot 9 Dekemvri 2003g., izm. i dop. DV. br.47 ot 21 Yuni 2016g., izm. i dop. DV. br.17 ot 26 Fevruari 2019g.;
- Zakon za opazvane na zemedelskite zemi, obn. DV. br.35 ot 24 april 1996g., izm. DV. br.58 ot 18 yuli 2017g., izm. i dop. DV. br.83 ot 9 Oktomvri 2018g.;
- Zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi, obn. DV.br.17 ot 1 Mart 1991g., izm. i dop. DV. br.13 ot 7 Fevruari 2017g. izm. i dop. DV. br.55 ot 3 Yuli 2018g., dop. DV. br.77 ot 18 Septemvri 2018g.;
- Zakon za sobstvenostta Obn. DV. br.92 ot 16 Noemvri 1951g., izm. DV. br.7 ot 19 Yanuari 2018g.;
- Zakon za ustroystvo na teritoriyata, v sila ot 31.03.2001g., obn. DV.br.1 ot 2 yanuari 2001g., izm. i dop. DV.br.63 ot 4 avgust 2017g. izm. i dop. DV. br.25 ot 26 Mart 2019g.;
- Naredba 16 ot 09.06.2004g. za servitutite na energiynite obekti, izdadena ot Ministerstvoto na energetikata i energiynite resursi, Ministerstvoto na zemedelieto i gorite i Ministerstvoto na regionalното razvitie i blagoustroystvoto, obn. DV. br.88 ot 8 Oktomvri 2004g., izm. i dop. DV. br.75 ot 29 Septemvri 2015g.;
- Pravilnik za prilagane na Zakona za opazvane na zemedelskite zemi, priet s PMS № 240 ot 24.09.1996g., obn. DV. br.84 ot 4 oktomvri 1996g., izm. i dop. DV. br.34 ot 3 may 2016g. izm. i dop. DV. br.93 ot 9 Noemvri 2018g.;
- Pravilnik za prilagane zakona za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi, priet s PMS № 74 ot 25.04.1991g., obn.DV.br.34 ot 30.04.1991g.izm.i dop.DV br. 34 ot 03.05.2016g., izm. i dop. DV. br.93 ot 9 Noemvri 2018g.;
- www.lex.bg;