

НЯКОИ НЕСЪВЪРШЕНСТВА В МЕТОДИКИТЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ И ТЯХНОТО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ НАЦИОНАЛНАТА СИГУРНОСТ

проф. д-р Гена Велковска

Висше училище по сигурност и икономика – Пловдив

SOME IMPERFECTIONS IN AGRICULTURAL LAND VALUATION METHODS AND THEIR IMPACT ON NATIONAL SECURITY

Prof. Dr. Gena Velkovska

Higher School of Security and Economics- Plovdiv

Резюме: *Оценяването на земеделските земи в Република България е необходим акт при осъществяване на различни правни сделки – отчуждителни процедури, учредяване на поземлени сервитути, актове по продажба на земеделска земя и така нататък. Оценка е интелектуален процес, който почива върху пакет от правни регламенти, в които липсва единна технология на оценяване. В този правен пакет са налице някои анахронизми и противоречия, които пречат да се постигне максимална обективност при оценяването. Като се има предвид, че земята е основен поземлен ресурс, който е едновременно условие и фактор в националната сигурност, несъвършенствата в нормативната уредба относно тяхното оценяване, дават негативно отражение върху параметрите на националната сигурност.*

Ключови думи: *оценяване на земеделските земи, отчуждителни процедури, националната сигурност, методики, аграрно законодателство*

Abstract: *Valuation of agricultural land in the Republic of Bulgaria is a necessary act when carrying out various legal transactions - alienation procedures, establishment of land easements, acts of sale of agricultural land and so on. Assessment is an intellectual process that rests on a set of legal regulations that lack a unified assessment technology. There are some anachronisms and contradictions in this legal package that prevent maximum objectivity in the assessment. Bearing in mind that land is a basic land resource, which is both a condition and a factor in national security, the imperfections in the regulatory framework regarding their assessment have a negative impact on the parameters of national security.*

Keywords: *valuation of agricultural lands, expropriation procedures, national security, methods, agrarian legislation*

Въведение

Земеделските земи в качеството им на национално богатство, като поземлен ресурс, са не само обект на обработване, а и предмет на сделки от различен характер: покупко-продажба, учредяване на вещни права върху тях, ползване, арендуване, замяна и други. Изброените сделки са свързани с процедура по оценяване на съответна-

та земеделска земя, в зависимост от характеристиките на сделката и правните регламенти от тази област, тоест, правните регламенти предвиждат специализирана или свободна методика на оценяване в зависимост от очаквания ефект от сделката.

Предмет на разглеждане в доклада са някои правни норми, регламентиращи оценяването на земеделските земи в зависимост от естеството на сделката.

Обект на разглеждане е нарочна наредба за реда за определяне на цените на земеделските земи, като основен подзаконов акт в това направление.

Основна цел на анализа е да се изведат някои несъвършенства на правните норми, третиращи оценяването на земеделските земи и необходимостта от отстраняване на тези несъвършенства, чрез усъвършенстване на нормативната уредба, касаеща главно аграрното законодателство на Република България.

Като се има в предвид, че поземленият ресурс, неговото рационално използване и управление, а също така и очакваните ефекти от това, имат важната роля на сегмент на националната сигурност, посочените наложителни промени в аграрното законодателство са необходим и перманентен процес.

Материали и методи

За целите на изследването са използвани:

- Литературни източници на български автори;
- Нормативни източници (акценти от действащата нормативна уредба);
- Аналитичен инструментариум (нормативен и аналитичен методологичен апарат) и анкетно проучване.

Резултати и обсъждане

Оценяването на земеделските земи у нас е процес, който в методическо отношение, както вече посочихме, се извършва на базата на:

- а/ конкретни правни регламенти според естеството на сделките, които се извършват със земеделски земи и сделките, които се извършват върху земеделските земи;
- б/ за нуждите и целите на пазара на земеделска земя, има нерегламентиран в задължителните правни методически апарат, но по своя характер пазарната цена в тези случаи попада под влиянието на редица външни и вътрешни фактори.

От гледна точка на прилагането на задължителни методики от правно-нормативен характер, резонно е да се отговори на въпроса, кой или кои органи определят методиката/методиките за оценяване на земеделски земи. В обобщен план в случая можем да говорим за три основни субекта – държавата в лицето на Министерство на земеделието, Общинските съвети и Общинските служби по „Земеделие“.

И трите органа имат строго диференцирани функции по отношение на параметрите на съответните методики, в зависимост от естеството на сделката или действията върху земеделски земи.

В тази връзка можем да посочим като сделка, нормативно уредена с нарочен закон – Закона за арендата в земеделието (www.lex.bg), арендата и арендните отношения.

В чл.8, ал.2 на посочения закон, е регламентирана методиката на определяне на размера на арендното плащане, което притежава следните специфики, утвърдени в този регламент, а именно:

- Арендното плащане се договаря между арендатора и арендодателя;

- При определяне на размера на арендното плащане се вземат в предвид два основни компонента: пазарната поземлена рента и наема, който включва годишни амортизации и лихви върху капитала, вложен в арендуваните движими и недвижими вещи;
- Арендното плащане може да се договори в пари и/или земеделски продукти.

Друга сделка с едностранен характер е отчуждаването на земеделска земя по смисъла на чл.17, ал.5 от Конституцията на Република България (www.lex.bg) и чл.4, ал.3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (www.lex.bg). В текстовете и на двете правни норми е обоснована необходимостта от тази правна сделка – задоволяването на важни държавни и общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин.

Процедурата по отчуждаване е свързана с един много важен правно регламентиран акт в полза на лицата, чиято земя е отчуждена – това е тяхното обезщетяване, регламентирано в Наредбата за реда за определяне на цените на земеделските земи и чл.36, ал.2 от ЗСПЗЗ (www.lex.bg).

Върху земеделски земи се учредяват също така, подлежащи на обезщетяване на собствениците на земеделска земя, сервитути. „Сервитутните права се уреждат с договор между страните, който договор се сключва след заплащане на обезщетението за учредяване на сервитута“ (Велковски, В., 2022 г., стр.60).

В методическо отношение правно регламентирана е още един тип цена – това е така наречената начална тръжна цена, с която стартират процедурите при провеждане на търг или конкурс за земеделски земи от държавния поземлен фонд (ДФФ) и на база резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем или аренда.

Както посочват някои автори, характеризирайки продажбата на земеделски земи по параграф 12а от ПЗР на ЗСПЗЗ, „държавата и общината прехвърлят правото на собственост върху физически или юридически лица, които участват в тръжната процедура, изпълнявайки определени, законово регламентираны условия при фиксирана начална тръжна цена, за разлика от свободния пазар“ (Велковски, В., 2021 г., стр. 717).

Функции по оценяването на земеделски земи са възложени на Общинските служби по „Земеделие“, които, според нормата на чл.36, ал.1 от ЗСПЗЗ, определят паричния размер на дължимите обезщетения и броя поименни компенсационни бонове, които се полагат на правоимащите лица по чл.35, ал.1 от ЗСПЗЗ – това са собственици на земеделски земи, които подлежат на възстановяване по ЗСПЗЗ, когато собствеността не може да се възстанови по другите начини, определени със закон.

Друг орган по оценяване на земеделските земи, като специфична методика, както вече посочихме, е Общинският съвет, според текста на чл.36, ал.3 от ЗСПЗЗ. Общинският съвет със свое решение оценява общинските земи, върху които е било учредено право на ползване въз основа на актовете, посочени в параграф 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Тези оценки се определят по реда на Закона за общинската собственост и не могат да бъдат по-ниски от оценката, определена по реда на методиката в посочената наредба за определяне на цените на земеделските земи.

Законово регламентираната методика за определяне на цените на земеделски земи се ползва и при определянето на така наречената парична равностойност, при една друга сделка, регламентирана в текста на чл.36, ал.1 от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи (www.lex.bg) – замяна на земеделски земи, които са частна държавна или частна общинска собственост, които могат да бъдат заменени със земеделски земи, собственост на граждани и юридически лица.

Кои са основните положения и акценти в Наредбата за реда за определяне на цените на земеделските земи, приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г.

На първо място, това е диапазона на приложимост на утвърдената в наредбата методика, която според естеството на сделките борави с няколко понятия:

- Паричен размер на обезщетение;
- Парична равностойност;
- Цена на земята по параграф 4а, 4б и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ;
- Цена на земята от ДПФ;
- Равностойно парично обезщетение.

Като стартова точка в методиката по оценяване на земеделски земи, са поставени така наречените начални цени и коефициенти за диференциране.

Началните цени отразяват размера на капитализираната поземлена рента (годишно рентно плащане на един декар, умножено по 25) според категориите на земеделските земи и пазарните условия в страната.

Началните цени се диференцират с коефициенти за: площ на имота, поливност, отстояние от основни пазари, отстояние от края на морските плажове, отстояние, измерено по най-късата въздушна линия от границите на имота до границите на най-близката урбанизирана територия и имоти, граничещи с път с трайна настилка.

Тъй като основна цел на доклада са именно някои несъвършенства в методиките за оценяване на земеделските земи в Република България, за целите на изследването е проведено авторско анкетно проучване на същата тема, сред 72 човека – собственици и ползватели на земеделска земя от Югозападния район за планиране.

Обобщените резултати са представени по-долу в изложението.

Анкетата обхваща два раздела, а именно:

I-ви раздел: Профил на респондента:

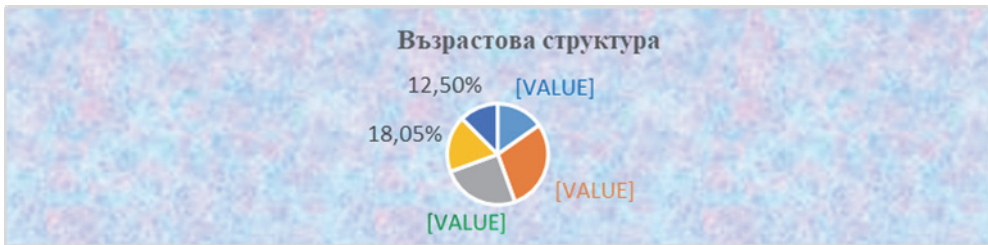
1. Общ брой анкетиращи – 72 човека – 100%.



Фигура 1. Общ брой анкетиращи

2. Възрастова структура:

- а/ до 25 години – 11 човека или 15,28%;
- б/ до 35 години – 21 човека или 29,17%;
- в/ до 50 години – 18 човека или 25,00%;
- г/ до 60 години – 13 човека или 18,05%;
- д/ над 60 години – 9 човека или 12,50%



Фигура 2. Възrastова структура

3. Полова структура:

а/ мъже – 46 човека или 63,89%;

б/ жени – 26 човека или 36,11%



Фигура 3. Полова структура

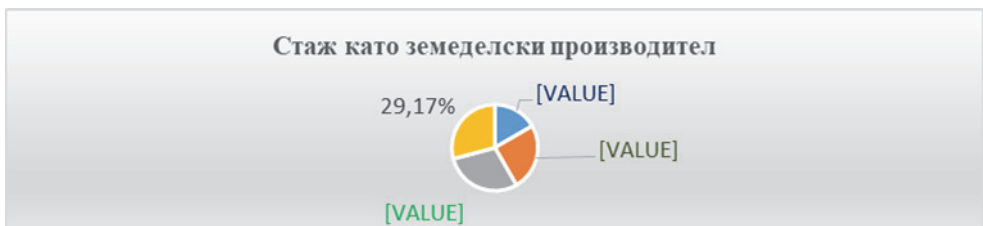
4. Стаж като земеделски производител:

а/ до 5 години – 12 човека или 16,66%;

б/ до 10 години – 18 човека или 25,00%;

в/ до 15 години – 21 човека или 29,17%;

г/ над 15 години – 21 човека или 29,17%



Фигура 4. Стаж като земеделски производител

II-ри раздел: Специализирани въпроси

1. Въпрос: Оценявана ли е земеделската земя:

а/ да – 38 човека или 52,78%;

б/ не – 34 човека или 47,22%



Фигура 5. Оценявана ли е земеделската земя

2. Въпрос: Причина за оценяване:
а/ отчуждаване – 21 човека или 55,26%;
б/ продажба - 17 човека или 44,74%



Фигура 6. Причина за оценяване

3. Въпрос: Удовлетвореност от оценката:
а/ да – 16 човека или 42,11%;
б/ не – 22 човека или 57,89%



Фигура 7. Удовлетвореност от оценката

4. Въпрос: Причини за неудовлетвореност от оценката:
а/ ниска цена – 18 човека или 81,82%;
б/ цена, неотговаряща на свободния пазар – 16 човека или 72,72%



Фигура 8. Причини за неудовлетвореност от оценката

5. Въпрос: Приети аргументи на оценителите за ниската цена:
 а/ действащата методика – 18 човека или 100,00%;
 б/ законови ограничения – 18 човека или 100,00%



Фигура 9. Приети аргументи на оценителите за ниската цена

6. Въпрос: Необходимост от спешно актуализиране на методиката за оценяване:
 а/ да – 18 човека или 100,00%;
 б/ не – 0 човека или 00,00%



Фигура 10. Необходимост от спешно актуализиране на методиката за оценяване

Изводи

Показаните в изложението обобщени резултати от раздел втори на анкетното проучване, дават основание за оформяне на следните изводи:

1. Оценяването на земеделска земя е практика, която е свързана преимуществено с отчуждителни процедури и присъждане на съответното обезщетение за това;
2. Прилаганата методика за изчисляване на обезщетението е в основата на неудовлетвореността от съответната оценка, свързана с обезщетението;

3. Като резултат от прилагането на методиката се явява ниска цена, която не отговаря на актуалните цени на свободния пазар на земеделска земя;
4. Методиката създава законови ограничения, които влизат в противоречие с цените на свободния пазар не само, но и не изпълняват отредените им от закона функции;
5. На методиката липсва актуалност и разминаване с настъпилите промени в действащото аграрно законодателство;
6. Като пример в това отношение може да се посочи нейното позоваване на вече не съществуващи правни норми;
7. Динамиката на общественно-икономическите отношения налага спешно актуализиране на действащата методика за определяне цените на земеделски земи, тъй като тази методика, влизайки в противоречие с редица норми на аграрното законодателство, създава сериозни заплахи за кризи в аграрния сектор, които влияят негативно, както върху аграрния сектор и неговата сигурност, така и върху националната сигурност.

Използвана литература

1. Велковски, В., Книга, „Устройствени мероприятия върху земеделски земи – аспекти, проблеми, механизми, издадена от „Валдес-ВВ-ГВ“, София, 2022 г., стр. 60, ISBN: 978-619-7649-03-1;
2. Велковски, В., Приложение на тържните процедури в управлението на земеделските земи – акценти и проблеми, доклад от международна научно-практическа конференция „Устойчиво развитие и социално-икономическа кохезия през 21-ви век – тенденции и предизвикателства“, организирана от Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов, 08-09.11.2021 г., публикуван в сборник с доклади, том.2, академично издателство „Ценов“, Свищов, 2021, стр.717, ISBN: 978-954-23-2069-2;
3. Закон за арендата в земеделието, обн. ДВ. бр.82 от 27 септември 1996 г. изм. и доп. ДВ. бр.55 от 3 юли 2018 г.;
4. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 14 ОТ 2015 Г.) обн. ДВ. бр.17 от 1 март 1991г., попр. ДВ. бр.20 от 12 март 1991 г., изм. и доп. ДВ. бр.13 от 16 февруари 2021 г.;
5. Конституция на Република България, в сила от 13.07.1991 г., обн. ДВ. бр.56 от 13 юли 1991 г., изм. ДВ. бр.85 от 26 септември 2003 г., изм. и доп. ДВ. бр.100 от 18 декември 2015 г.;
6. Правилник за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи, приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., обн. ДВ. бр.34 от 30 Април 1991г., изм. и доп. ДВ. бр.60 от 26 юли 1991 г., изм. и доп. ДВ. бр.100 от 20 декември 2019 г.;
7. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи, (загл. изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.), приета с ПМС № 118 от 26.05.1998г., отразена деноминацията от 05.07.1999 г., обн. ДВ. бр.64 от 5 юни 1998 г., изм. ДВ. бр.63 от 13 юли 1999 г., изм. ДВ. бр.55 от 7 юли 2017 г.
8. www.lex.bg

Проф. д-р Гена Цветкова Велковска
Висше училище по сигурност и икономика – Пловдив
Гр.София-1229 кв. „Връбница 1” бл. 524, вх.А, ап.17
Телефон: 0888 240 709 e-mail: gvelovski@abv.bg