



ОМБУДСМАН НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**ДО
Г- Н ЯВОР ГЕЧЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА ПО
ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ
КЪМ ПЕТДЕСЕТ И ВТОРОТО НАРОДНО
СЪБРАНИЕ**

**КОПИЕ:
ДО
Г-Н ПЛАМЕН АБРОВСКИ
МИНИСТЪР НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И
ХРАНИТЕ**

**Г-ЖА СИЛВИЯ ГЕОРГИЕВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
НАЦИОНАЛНОТО СДРУЖЕНИЕ НА
ОБЩИНИТЕ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

Относно: Необходимост от допълнителни гаранции за информиране на собствениците на земи - „бели петна“ поради изменението на чл. 37в, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕЧЕВ,

След като на 24.09.2026 г. бе приет на първо гласуване Законопроектът за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 52-654-01-90/15.07.2026 г., по който изразих становище, на 25.09.2026 г. влезе в сила допълнение на чл. 37в, ал. 7 от ЗСПЗЗ.

1. Със Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители (обн., ДВ, бр. 88 от 25.09.2026 г., в сила от същата дата) се предвиди депозираните суми за ползването на земите – „бели петна“ (земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ), които не са били потърсени от собствениците в 10-годишния срок, да се превеждат по сметката за чужди средства по бюджета на Държавен фонд „Земеделие“. Те се насочват към Взаимоспомагателния фонд по чл. 11, ал. 2, т. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители (ЗПЗП) за прилагане на инструменти за управление на риска в земеделието. В чл. 14, ал. 1 от ЗПЗП се добавя т. 16, която включва в приходната част на фонда депозираните и непотърсени от правоимащите лица средства съгласно чл. 37в, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и § 16 от Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ДВ, бр. 14 от 2015 г.), за които 10-годишният срок е изтекъл. Тези средства се превеждат еднократно на Държавен фонд "Земеделие" до края на месец януари на годината, следваща годината, в която 10-годишният срок е изтекъл.- чл. 15, ал. 2 от ЗПЗП.

2. Уредбата на т.нар. „бели петна“ – земеделски имоти, чиито собственици не са подали декларация за начина на трайно ползване и формата на стопанисване в законоустановения срок и не са сключили договори за ползването им, е важен инструмент за постигане на ефективно земеползване чрез създаване на масиви за ползване, предвид раздробеността на поземлената собственост след поземлената реформа от 1991 г. Когато собствениците не проявяват активност, законът допуска включването на имотите им в масивите за ползване и предоставянето им на земеделски производители по административен ред за обработване.

3. Съществен елемент от този механизъм е задължението на ползвателите да внесат суми, съответстващи на средното годишно рентно плащане за съответното землище, по сметка за чужди средства първоначално на общината, а впоследствие - на областната дирекция „Земеделие“. Законът определя тези средства като депозитни и предвижда изплащането им на правоимащите лица в десетгодишен срок.

4. Допълнението на чл. 37в, ал. 7 не засяга определящите характеристики на режима за ползване на земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 – условията за придобиване на статут на „бяло петно“ и съпътстващите го процедури, принципа за възмездност на ползването на имотите – „бели петна“, депозитния характер на сумите, платени от ползвателите по сметката за чужди средства, посредническата роля на органа по поземлената собственост, съответно на общината за предоставяне на сумите на собствениците, срокът за получаване на сумите от правоимащите лица, който остава 10-годишен, редът и условията за изплащането им. По никакъв начин не се отразява и на защитната роля за собствениците на режима за административно разпределение на ползването на земите „бели петна“, което не позволява придобиването по давност на земите – „бели петна“.

5. Но насочвайки вниманието си към реда за управление, съхраняване и разходване на средства, предоставени за ползването на земите – „бели петна“, законодателят налага уредба, според която 10-годишният срок за получаване на сумите за ползването на „бели петна“ се очертава като преклузивен – с изтичането му се погасява самото вземане на собствениците за сумите, платени от ползвателите за ползването на собствените им земи.

6. Намирам, че това разрешение, наложило се след оспорвани парламентарни дискусии, изисква допълнителни гаранции за правата на собствениците на земи – „бели петна“, предвид съществените дисбаланси в поземлените отношения, установили се след поземлената реформа в България от 1991 г. Едновременно със свръхконцентрацията на собственост и ползване на земеделски земи съществува раздробеност на поземлената собственост в лицето на милиони дребни собственици. За големи групи граждани поземлената реституция все още не е приключила и те са носители на номинално признати права, без реален достъп до земя.

Структурата на собствеността поставя в позицията на „слаба страна“ в поземлените отношения дребните собственици и ползватели, които се оказват лишени от достъп до ползите от земеделската земя.

7. Факт са натрупаната през годините непотърсени средства за ползването на имотите - „бели петна“ от собствениците им. По публично оповестени данни на Министерството на земеделието през 2018 г. непотърсените суми за земи, обработвани като „бели петна“, са били около 80 млн. лв. Причините са разнообразни и са свързани с малкия размер на притежаваните земи, допълнителното им раздробяване вследствие наследствените трансформации, което демотивира собствениците, загубата на паметта за възстановените земи със смяната на поколенията.

8. Натрупването на сумите за ползване на имотите – „бели петна“ не може да се обясни с незаинтересуваност на собствениците. Много от тях не подозират, че притежават земеделски имоти в режим на „бели петна“, които им носят доходи. По мое виждане, основната причина за пасивното отношение е следствие от липсата на информация за включването на имота в масив за ползване – процедура, която по начало предполага бездействие на собствениците и се развива и приключва по административен ред без тяхното участие.

9. Към момента информация дали имотът е включен в масив и разпределен ли е като „бяло петно“ може да бъде получена от общинската служба по земеделие по местонахождение на имота, както и от публикуваните заповеди за разпределение на масивите за ползване на страницата в интернет на съответната областна дирекция „Земеделие“ и на общината.

10. По препоръка на омбудсмана бяха утвърдени и публично оповестени указания за изплащане на сумите за „бели петна“. По важния практически въпрос за получаване на сумите от наследници, се възприе, че средствата могат да се получат от сънаследника, който е подал заявлението за изплащането им като разпределението им се урежда помежду сънаследниците

съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността, според който всеки съсобственик има право да получи такава част от ползите от общата вещ, която съответства на неговия дял в съсобствеността.

11. Защитата на правата на собствениците на земи, стопанисвани като „бели петна“, след изменението в чл. 37в, ал. 7 от ЗСПЗЗ изисква допълнителни мерки за запазване на баланса между предоставената възможност за ефективно комасирано земеползване, и имуществения интерес на собствениците с включени имоти в масивите за ползване по административен ред. Намирам, че е необходимо подобряването на условията за ефективно упражняване на законоустановеното право на собствениците да получат полагащите им се суми за ползване на собствените им земеделски земи като „бели петна“ в рамките на 10-годишния срок.

Предложения

На основание чл. 19, ал. 1, т. 9 от Закона за омбудсмана и във връзка с подготовката за второ гласуване на Законопроекта за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 52-654-01-90/15.07.2026 г., предлагам:

1. Да се предвиди създаването и поддържането от министъра на земеделието и храните на информационна система с публичен достъп, съдържаща набор от данни по имоти за разпределението им за ползване по реда на чл. 37в, ал. 2 от ЗСПЗЗ, дата на постъпили плащания, краен срока за получаването им.

Смятам, че освен за защита на правата на собствениците на земеделски земи, стопанисвани като „бели петна“, системата ще улеснява в максимална степен администрирането на непотърсените суми и своевременното им постъпване във Взаимоспомагателния фонд за управление на риска в земеделието. Това е аргумент в полза на евентуално разрешение разходите по създаването и поддържането на системата да бъдат покривани от Взаимоспомагателния фонд.

2. Да се посочи изрично в закона началният момент, от който започва да тече 10-годишният срок по чл. 37в, ал. 7. Срокът би следвало да се изчислява от момента, в който ползвателят е изпълнил задължението си за плащане.

Яснотата по този въпрос е важна както за собствениците, така и за органите, натоварени с администриране на постъпленията от ползването на имотите – „бели петна“, и е предпоставка за създаването на единна административна практика при прилагането на измененията в режима на земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ.

ВЕЛИСЛАВА ДЕЛЧЕВА
ОМБУДСМАН НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ