



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-Н НИКОЛАЙ НАЙДЕНОВ
МИНИСТЪР НА ПРАВОСЪДИЕТО

Относно: Становище по Законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 52-654-01-90/15.07.2026 г. (първо гласуване)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕЧЕВ,

На основание чл. 19, ал. 1, т. 9 от Закона за омбудсмана представям на Вашето внимание, а чрез Вас – и на вниманието на членовете на парламентарната комисия по земеделие към 52-то Народно събрание - следното становище по посочения законопроект:

Изразявам принципната си подкрепа за предложенията по § 16 и § 17 от Преходните и заключителните разпоредби. Те са сериозна заявка за решаване на натрупаните от десетилетия проблеми на недовършената поземлена реституция, причиняващи мащабно засягане на правото на собственост.

Европейският съд по правата на човека (ЕСПЧ) в редица свои решения квалифицира продължителното неприключване на поземлената реституция в България като непропорционална намеса в правото на собственост и нарушение на чл. 1 от Протокол 1 към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи (КЗПЧОС) със системен характер, за което се ангажира отговорността на държавата. Препоръчва общи мерки за преодоляването му: въвеждането в законодателството на срок за приключване на реституционните процедури и при неспазването му обезщетение за вреди в полза на правоимащите собственици. Забавената поземлена реституция е призната и като основание за отговорност по реда на Закона за отговорността на държавата и общините за вреди (ЗОДОВ).

Изпълнението на Решенията на ЕСПЧ за недовършената поземлена реституция като системен проблем е поставено в т. нар. засилена процедура на наблюдение, при която държавите са длъжни да предоставят на Комитета на министрите по-често и по-изчерпателна информация по предприетите мерки за изпълнение.

Намирам, че предложенията са съобразени с нуждата от засилена защита на правото да се предостави реален имот при приключването на поземлената реституция. Подкрепям предвижданията: 1) за гарантиране на правото на възстановяване/обезщетяване със земя от общинския поземлен фонд, а не само с включените в него земи от остатъчния поземлен фонд (земите по чл. 19); 2) при недостиг или липса на земя от ОПФ в землището по местонахождение на имотите да се предоставя земя в

съседно или друго землище на територията на общината; 3) за заместващата компетентност на областния управител при произнасяне на общинския съвет по искането за предоставяне на земи в 2-месечен срок; 4) правото на възстановяване в стари граници да се превръща в право на обезщетение със земя по заявление на правоимащите лица, когато не са в състояние да идентифицират старите граници; 5) за удължаване на ограничителния режим за разпореждане с предназначения за приключване на поземлената реституция земи от остатъчния поземлен фонд до края на 2027 г., и стесняване на допустимите изключения от него.

Предложенията са в съответствие със становището на омбудсмана по повод изтеклия на 23.12.2025 г. срок на мораториума за разпореждане със земите от остатъчния поземлен фонд до председателя на 52-то Народно събрание, министъра на земеделието и храните и министъра на правосъдието (писмо изх. № 02-58 от 20.05.2026 г.).

В същото време, бих искала да представя на вниманието на народните представители и следните предложения по текстовете в законопроекта:

1. За прецизиране на § 16, ал. 2

С предвиждането собствениците на земи, признати за възстановяване в стари граници, да заявят съгласие за обезщетяване, възниква въпрос включват ли се в общата обезщетителна процедура - с план за обезщетяване, когато такъв не е изготвен, или спрямо тях ще се прилага друг ред за настаняване, което, по мое виждане, би следвало допълнително да се уточни в проекта.

2. За преодоляване на неравностойността на обезщетяването с поименни компенсационни бонове

Когато възможностите за предоставяне на земя се изчерпват, или е установен недостиг на земи за обезщетяване, каквито, например, са данните за дължимото обезщетение със земя за Столична община: 50 852, 518 дка на стойност 30 733 910 лв., докато предоставената земя от ОПФ е 9 553,172 дка (писмо изх. № 0201-130/18.06.2026 г. на МЗХ), по действащите правила се определя редукиционен коефициент, представляващ съотношението между стойността на предоставените за обезщетяване земи и стойността на дължимото обезщетение със земя за територията на общината. С него се намалява стойността на обезщетението на всички правоимащи лица. Или след пропорционално обезщетяване със земя, до пълния размер на обезщетението всички правоимащи лица в обхвата на плана за обезщетяване ще получат и поименни компенсационни бонове.

Прилагането на алтернативата за обезщетяване с поименни компенсационни бонове (ПКБ), търгувани на регулиран пазар на ценни книжа, където стойността при осребряването им е променлива величина (чувствително по-ниска от номинала) и недостатъчното предлагане на държавни активи за покупка с ПКБ по номинал, се оспорва в жалбите до омбудсмана като несправедливо, защото не осигурява равностойно обезщетение, в сравнение с обезщетяването със земя.

Смятам, че предметът на законопроекта би следвало да се разшири с предложения за подобряване на режима за обезщетяване с ПКБ, като се разшири приложното поле на плащанията с ПКБ по номинал, или се предложат нови способи за обезщетяване, гарантиращи равностойност.

3. За синхронизиране на дейностите по приключване на реституционните процедури и финансирането им

3.1. Да се предвиди срок в закона за приемане на подзаконовата уредба в ППЗСПЗЗ, без която § 16 не би могъл да се прилага.

3.2. Като допълнителна гаранция за „резервиране“ на поземления ресурс от общинския поземлен фонд да се въведе изрична забрана за разпореждане със земите, предмет на мотивирано искане от органа по поземлената собственост по § 16, ал. 1, изр. първо, до приключване на реституционните процедури.

По мое виждане, това се налага, тъй като законовата регламентация по § 16 е твърде обща и предстои подзаконовото ѝ конкретизиране, което затруднява преценката достатъчна ли е продължителността на предлаганото с § 17 удължаване на ограничителния режим за разпореждане със земите от остатъчния поземлен фонд, за приключване на реституционните процедури с предоставянето на земя.

3.3. Поради твърде общата законова рамка остава неизяснен и същественият въпрос за поемането на разходите за технически дейности за довършване на реституционните производства.

Необходимост от цялостно решение

Изразявайки принципната си подкрепа за законопроекта, бих искала да подчертая, че наред със собствениците с признато право на възстановяване в стари граници, към които са насочени разпоредбите на § 16, от десетилетия, поради недовършената поземлена реституция, в състояние на номинални собственици са поставени: 1) неполучилите обезщетение със земя на територията на Столична община, община Варна, община „Родопи“ Пловдив, и други общини в страната; характерно за групата собственици на земи в трите големи общини е, че същинската реституционна дейност не е започнала, тъй като с години остават неопределени земите от общинския поземлен фонд, които да се предоставят за обезщетяване; 2) собствениците и ползвателите на земи в територии по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, за които подлежащите на финансиране от държавата планове на новообразуваните имоти не са изработени, за да се определят правата им.

Оценявайки комплексността на проблема, омбудсманът в редица свои доклади до Народното събрание предлага приемането на специален закон, който да уреди в цялост обществените отношения по приключване на поземлената реституция като отчита и влиянието на прекомерната забава върху тях.

Самостоятелността на специалните реституционни производства формално не изисква едновременното провеждане на довършващите реституцията действия, но земите от общинския поземлен фонд, включително тези по чл. 19 от ЗСПЗЗ, формиращи остатъчния поземлен фонд, са единен източник на поземлен ресурс, както при възстановяване в стари граници, така и за обезщетяване със земя, което поставя въпроса за осигуряването на равнопоставеност между отделните групи собственици в хода на приключващия реституцията процес.

Предложение по § 14 относно § 2е от допълнителните разпоредби

Предложението „снижава“ равнището на нормативна регламентация: предлага се вместо със закон, редът за определяне на средното годишно рентно плащане да се урежда с наредба на Министерския съвет.

Законът предвижда редица случаи, в които правоотношенията с предмет ползването на земеделски земи се обвързват със средното годишно рентно плащане. По такъв начин законодателят го въздига във важен нормативен регулатор на поземлените отношения.

За правата на дребните собственици – „слабата страна“ в поземлените отношения, размерът на годишното средно рентно плащане е от съществено значение - дължи се за разпределените по административен ред земеделски земи в масиви за

ползване, за които собствениците не са декларирали начина на трайно ползване и формата на стопанисване и не са сключили договори за предоставяне на ползването им на трети лица – т. нар. „бели петна”. Ползвателите, които не са заплатили сумите за ползваните земи - „бели петна” се считат за неправомерни ползватели и за тях се прилага процедурата по чл. 34, ал. 6 ЗСПЗЗ, по която става дължим трикратният размер на средното годишно рентно плащане за землищата в общината.

Средното годишно рентно плащане влияе и върху размера на договаряното от страните арендно плащане при сключването на арендни договори.

Важната функция на средното рентно плащане като нормативен регулатор за установяване на справедливо разпределение на ползите от земеделските земи, по мое виждане, налага законовата му регламентация, или, **ако се възприеме разрешението за подзаконовата му уредба, би следвало със закона да се установят критериите за определянето на неговия размер.**

С уважение,

ВЕЛИСЛАВА ДЕЛЧЕВА
ОМБУДСМАН НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ