



4 септември 2017 г.

Омбудсманът Мая Манолова внесе в парламента промени срещу измами със земеделски земи

Изказване на омбудсмана Мая Манолова

Поводът за организиране на днешната дискусия и на активните действия на институцията на омбудсмана по темата, са десетките жалби, които получихме през последните седмици от земеделски собственици, от земеделски производители от цялата страна, не само от Югозападна България, но и от Североизточна, от Бургас, от Русе, от Разград, от Велико Търново, от Монтана, от Враца, от Видин. Изброихме 19 области в България. Като хората ни сигнализируют за порочни схеми и опити за присвояване на ползването на собствените им земеделски земи.

Нарекохме измамите, схемите „белите петна“ и „черните дупки“ в законодателството, а не защото техен предмет са някакви космически явления. Става дума за поземлени отношения и за възможностите, които законодателството, чрез пробойните, чрез черните петна, дава за кражби на земеделски земи. Всъщност, ако се замислим по настоящия казус, идеята на измамниците е била, чрез „черните дупки“ в законодателството да бъдат изсмукани „белите петна“, тоест да бъдат присвоени „белите петна“ – това са масивите, по отношение, на които собствениците им не проявяват достатъчна активност за тяхното ползване и обработване, но в цялата схема за засегнати десетки, стотици имоти на хора, които реално стопанисват, управляват, отдават под наем своите имоти.

Всъщност просто за справка имам, сред многобройните примери, няколко имота. Ето например в този измамен договор за отдаване под наем са включени 630 имота. Само в един договор. По данни на експерти, област Монтана, която посетихме, е с 18 000 декара засегнати имоти, а по данни на експерти в цялата страна става дума за някъде около 2/3 от всички земеделски земи.

Всъщност последният пробив в законодателството, който е дал възможност безпрепятствено да се реализират тези схеми, е едно решение на парламента от последните дни на неговата работа, което е подкрепено единодушно от всички народни представители – 99 от 101 в пленарна зала, да отпадне изискването за представяне на скица в службата по вписванията при вписване на подобни договори.

Как функционира схемата? Може би, все пак, за част от присъстващите трябва да поясним какво сме установили. Първа стъпка – лица, които не са собственици на земеделски земи, които нямат никаква връзка със

собствеността, със собственик или съсобственик на земеделски имот, сключват договор за наем за отдаване на този земеделски имот, обичайно със свързано лице. Ето тук имаме друг пример, а примерите са десетки, как едно лице отдава реално на себе си под наем земеделски имот, който изобщо не е негов и без всякаква информация за собственика, че се извършва подобно действие. След като бъде изготвен един такъв договор за наем, наемодателят и наемателят, свързаните лица, отиват при нотариус, където нотариусът заверява този писмен договор. Нотариусите нямат за цел да изследват, да проверяват съдържанието на договора, те просто удостоверяват, че въпросните лица, наемодател и наемател, в повечето от случаите – едно лице, което е в двете роли, се е явил лично пред него и потвърждава подписа си под този договор. След това договърът се вписва в службата по вписванията, където отново няма изискване за изследване на правото на собственост, паднало е удобно изискването да се издава скица, която знаете, винаги се издава на собственика или най-малкото там е отбелязано лицето, което е собственик на въпросните имоти. След което лицето, четвърта стъпка, отива в общинската служба по земеделие, където да регистрира вече заверения от нотариус договор и вписан в службата по вписванията договор, като регистрацията там е основание за всякакво подпомагане, което получават земеделските производители. Това са агро субсидии, директни плащания и други възможности, които и държавата и европейските фондове предоставят. Така се създава възможност за ограбване на земеделските собственици за ситуация, при която собственика ще сее, а измамникът ще жъне. Ситуация, при която земеделският производител ще обработва, а измамникът ще получи агро субсидията за неговите земи. За това и хората са толкова притеснение и буквално и омбудсмана и останалите институции бяха залети от жалби, с които се занимавахме през месец август. Всъщност тази дискусия е петата публична среща, която организирам по темата с измамите със земеделски земи. Бяхме на място в Монтана, във Вълчедръм, срещаме се с нотариуси, проведехме срещи в службата по вписванията, на няколко пъти бяхме в Министерство на земеделието, тук бяха представители на жалбоподателите, хората протестираха.

Тук е важно да отбележа активната позиция на Министерство на земеделието, там имаше светкавична реакция и със заповед на министър Порожанов бяха забранени вписванията на тези договори в общинските земеделски служби, което в някаква степен успокои ситуацията, но не напълно, защото висящите договори, които чакат вписване в земеделските служби и отказите за такова регистриране могат да бъдат обжалвани пред съда, а съдът проверявайки текстовете на действащото законодателство, е почти сигурно, че ще отмени тези откази за вписване, защото просто е такъв законът. Още повече, че вписаните договори в службите по вписванията, представляват тежест върху имотите на земеделските стопани, те няма как да са спокойни, ако върху техните имоти има надлежно вписани тежести, което е проблем и при утрешна продажба и при някакви други сделки – отдаването под аренда. Най-малкото, когато дойде време за прибирането на реколтата, все едно дали ще събере грозде или ще се жъне жито, този, който има вписан договор в службата по вписванията просто може да отиде на място и да прибере реколтата. И тогава ще възникне един спор за право между собственика и собственика на измамен договор за наем, който спор ще отиде в съда и няколко години

разправили биха причинили много сериозни щети, много сериозни вреди на земеделските собственици.

Поради тази причина ние всъщност преценихме и това е ангажиментът, който поех пред протестиращите земеделски стопани от Северозападна България, че в спешен порядък с екипа ми ще изготвим законодателни промени, които да предложат трайно решение на този проблем. Промените изготвихме заедно с Министерство на земеделието, работейки съвместно. Идеята на днешната среща е, след като ги обсъдим в този състав, по реда на косвената законодателна инициатива, да ги изпратим в парламента, през неговия председател г-н Главчев, за да бъдат внесени от депутати в спешен порядък.

Хората се притесняват. Началото на стопанската година в 1 октомври и до тогава би било добре депутатите по същия дружен начин, по който приеха онази поправка, развързала ръцете на измамниците, сега да я отменят, а също така да приемат и промените, които се надявам, че след днешната среща ще бъдат прецизирани.

В закона да бъде вписана изрична забрана за отдаване под наем на земеделски земи от лица, които не са техни собственици. Земеделската земя е с особен статут и закрила според българската конституция, така че правила за опериране с нея би следвало да бъдат по-рестриктивни по-ясно разписани. Така че предлагаме вписване в закона изрично изискване, че договор за наем и за аренда на земеделска земя може да се сключи само от собствениците на имота.

Тъй като в една голяма част от случаите става въпрос за съсобственост на имоти, в Закона за арендата беше въведено изискване за отдаване, за арендуване на имоти само след съгласието на 50 плюс от собствениците на имотите. Тук би следвало и очаквам днешната дискуссия да даде отговори на този въпрос, дали същото изискване трябва да е на лице и по отношение и на договорите за наем. Има възражения и аз предполагам, че ще бъдат обосновани, че ще става дума за прекомерно затруднение на земеделските собственици да сключват договори за наем и може би балансът от 25% или някакъв друг процент от собствеността ще бъде намерен тук и ще възпроизведен текста по отношение на арендата.

Следващото предложение е свързано с изискването нотариусите да проверяват собствеността при сключването на договори за наем на земеделски земи. Предлагаме да се върне изискването за представяне на скица в службата по вписванията, когато ще се вписва земеделски имот. Също така и забрана общинските служби по земеделие да регистрират договори за наем, които не са сключени от собственици.

Предлагаме също така да бъде създаден режим, който да уреди ситуацията, възникнала покрай измамните договори, образно казано, които са сключени до този момент. Вече казах, по информация от експерти става дума за две трети от всички земеделски земи в България. Става дума за огромно количество имоти, които са обект на подобни договори. Тези договори вече са вписани. Така че, би следвало да бъде създаден механизъм за служебното прекратяване на това вписване със служебното отписване на тези договори, като предлагаме процедура в едномесечен срок, след влизането на закона в сила, съсобствениците, в случаите, в които договорът е сключен с тяхно съгласие, да могат да потвърдят, чрез декларация съществуващите договори.

Във всички останали случаи, тези договори да бъдат служебно deregистрирани от службите по вписвания.

Сега по една тема, която е доста чувствителна за част от присъстващите, а именно за таксите, които ще се плащат в резултат на промените, които предлагаме. Предлагаме и сме го записали в проекта за закон, нотариалните такси, макар да става дума за проверка на съдържание на документ, да се ограничат до таксите, които са плащани и до този момент. Тоест независимо от материалния интерес. Същото да се отнася и до таксите, които се отнасят в службите по вписванията. Не сме се занимавали с конкретно уреждане на таксите за скици, защото според сега действащото законодателство това, което са се опитали уж да спестят депутатите – скица от кадастрална карта на хартиен носител струва 5 лв., а на електронен документ е 3.50. Скиците от актове на възстановената собственост са 4 лв. Тоест тази икономия, която е направена с отпадането на скицата по никакъв начин не е съизмерима с щетите, които е нанесла тази поправка. Мисля, че административната тежест в порядъка на 3.50 – 5 лв. не е нещо непосилно за собствениците на земеделски земи.

Това са предложенията, които правим. В крайна сметка е добре да чуем какви са мненията на всички заинтересовани страни, като ангажиментът, който поемам е предложенията, които се направят да бъдат незабавно отразени в проекта и условно един час след приключване на нашата среща да стигнат до председателя на Народното събрание. Така че очакването е за незабавна реакция от страна на депутатите. Аз лично не мога да си представя, че ще има народен представител, който да е против тези предложения и въдворяването на справедливостта в тъй важни поземлени отношения в България.