

„БЕЛИТЕ ПЕТНА“ В БЪЛГАРСКОТО ЗЕМЕДЕЛИЕ

Анализ на проблематиката, свързана с ползването на чужда земеделска земя без съгласието на собственика

Режимът за администриране на „белите петна“ съгласно чл. 37в от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи е в ущърб на дребния собственик. Това е и най-лесният механизъм за местния арендатор да обработва чужда земя, без да влиза в договорни отношения със собственика и срещу рента, която е под пазарните нива (и въпреки това да получава субсидия за обработването на т.нар. „Бяло петно“).

Налице са редица основания да се счита, че режимът на администриране на „белите петна“ функционира в нарушение на принципа за неприкосновеност на частната собственост, а от там и на Конституцията на Република България.

Рисковете за собствениците/наследниците на земеделски земи, които са със статут на „бели петна“ са много и се изразяват във:

- факта, че собствениците са финансово ощетени – получават рента на значително занижена стойност спрямо нормалните пазарни нива и то при условие, че преминат през сложна и разхоодемка административна процедура, необходима за да получат тази рента;
- собствениците са практически възпрепятствани да упражняват правото си на собственост и да берат реалните плодове от него;
- за собствениците съществува напълно реална опасност да загубят земята си, като собствеността върху нея премине в ръцете на други, без дори да са информирани.

Годишно собствениците на земеделска земя тип „бяло петно“ са ощетени с десетки милиони левове.

Аргументите в подкрепа на тези твърдения са изложени систематично в настоящия анализ.

I. КАКВО Е „БЯЛО ПЕТНО“

Понятието „бяло петно“ не е дефинирано в българското законодателство, но през последното десетилетие то е придобило публичност и се е утвърдило като термин в професионалните земеделски среди и тези, които имат отношение

към земеползването (земеделци, политици, държавни институции в системата на Министерството на земеделието, храните и горите).

Вие имате земя, която не обработвате, не отдавате под наем или аренда, съответно не получавате рента или наем за нея. Значи тази земя вероятно представлява „бяло петно“, а вие като частни собственици всяка година губите стотици, а понякога хиляди левове. Как е възможно това и какви са основните характеристики на „бялото петно“?

Това е земя, за която собственикът:

- не е подал годишна декларация пред общинска служба „Земеделие“ по местонахождение на имота с изрично описание какво ще прави с нея през следващата стопанска година;
- не е сключил договор, с която я е отдал за временно ползване на друго лице (наем/аренда/съвместно ползване на кооперация).

Режимът на т.нар. „бели петна“ е регламентиран в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). На практика това е механизъм, който дава право на земеделските производители да получат и обработват, по административен път (*със заповед на директора на „Областна дирекция – Земеделие“*) чужда земя, въпреки че нямат договор със собствениците. Въз основа на това, по силата на други правила, земеделците получават и право на европейска субсидия (директно плащане) за така обработваните чужди терени.

Казано по-просто – ако вие сте собственик и не се интересувате от земята си или не знаете, че трябва да полагате специфични грижи (т.е. подаване на годишна декларация), то тя се разпределя служебно към земеделски производители, които печелят от нея, вместо вас.

1. Предисторията на въвеждане на режима на „белите петна“ като елемент от съвременното българско законодателство, уреждащо поземлените отношения:

В рамките на дълбоките политически промени в периода 1989-1991 г. на дневен ред пред българското общество стои въпросът за възстановяването на частната собственост и регулирането на обществените отношения във връзка с начина, по който това трябва да се случи. Особено важен е въпросът за земята и в частност земеделската земя като основен актив за производство на блага, важни, както за благоденствието на гражданите, така и за икономическото развитие на страната като цяло. В условията на нов модел на социално-икономически отношения (преминаване от планова към пазарна икономика, от държавен към частен капитализъм) от централно значение стои въпросът за

собствеността и отношението на гражданите към тази собственост. Някои наричат този процес „шокова терапия“ и неслучайно. Две поколения българи в активна възраст, в продължение на повече от 40 години са живеели в строй, по време на който човекът като индивид е бил лишен от възможността и **от отговорността** да управлява самостоятелно земята си, да я обработва, да бере самостоятелно плодовете от нея в името на собственото си материално благополучие и това на неговото семейство. Голяма част от това население е откъснато от селските райони и чисто физически. Негативните демографски процеси в селските райони започват още през 50-те години на миналия век, с големи вътрешно миграционни движения от българските села към градовете поради трудово-икономически и семейни причини. С индустриализацията на страната през този период, особено около градовете, се засилва и нуждата от работна ръка, която идва именно от българските села. Това е период, през който започва разпад на собственическата и физическата връзка на много хора със земята.

Една от причините за възстановяването на земята в „реални граници“ след 1989 г. е именно преодоляването на тези процеси. Разчита се, че въпреки физическото разделение между българското население и земята, при възстановяването на собственическата връзка, в комбинация с изконната емоционално-историческа (базираща се на семейна памет) връзка на българина със земята {Априлското въстание, Освобождението от Османско владичество, Съединението на Източна Румелия и Княжество България, Сръбско-българска война, Илинденско-Преображенското въстание, Балканска, Междусъюзническа и Първа световна войни – все събития, които всеки българин в родовата си памет по един или друг повод възприема с проливането на българската кръв на неговите деди в името на защитата на българската земя и националното единение} ще започнат процеси в българското общество, които ще подтикнат хората да се върнат към основния източник за производство на блага - земята.

Неслучайно едни от първите закони след промените, приет дори преди новата Конституция на Република България (Обн., ДВ, бр. 56 от 13.07.1991 г.), е именно Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (Обн., ДВ, бр. 17 от 1.03.1991 г.), с който към този момент се уреждат два основни въпроса:

- Възстановява се правото на българските граждани да притежават като частна собственост земеделски земи (чл. 3 от ЗСПЗЗ);
- Регламентира се възстановяването като частна собственост на българските граждани на земеделските земи, които са били включени в ТКЗС и ДЗС или одържавени на друго правно основание (Закона за трудовата поземлена собственост от 1946 г. и Закона за собствеността на гражданите от 1947 г.).

-

Последващото изпълнение от страна на държавата, както и настъпилите трайни промени в отношението на българските граждани към собствеността водят до резултати, които не са нивото на първоначалните намерения:

- Процедурите по възстановяването на собствеността се осъществяват по непрозрачен начин (липса на информация, административен произвол от страна на поземлени комисии и ликвидационни съвети, корупция и др.);
- Голяма част от българските граждани (наследници) дори не разбират какво точно и къде им е възстановено като собственост. Собствеността се води на името на далечни роднини, които са починали и връзката с тях е скъсана. Нарастват случаите на неуредни отношения между съсобственици (много наследници).

Възникват редица случаи, при които се обработват чужди ниви и се събира реколтата от тях, без да са информирани собствениците за това. Има немалко случаи, при които собствениците на земеделска земя не получават рента, независимо че имат сключени договори с арендаторите.

1.1. Първа стъпка към въвеждане на режима на „белите петна“ в българското законодателство:

При така възникналия безпорядък в поземлените отношения, държавата има нужда от въвеждане на механизъм, чрез който да събира информация за това кой и при какви условия стопанисва земеделската земя – частна собственост.

Така през 2002 г. в Закона за ползването на земеделски земи е приета разпоредбата на нов чл. 37б, според който **всеки собственик се задължава да подава ежегодно в общинската служба по земеделие и гори по местонахождение на имота декларация по образец, в която се посочват формата на стопанисване и начинът на трайно ползване на земите.**

Със същия член от закона се задължават и ползвателите на земеделски земи да представят копие от договорите за наем, аренда или съвместна обработка на земята.

Всичко това се случва под претекст, че по този начин държавата ще събира информация за това кой и как стопанисва земеделската земя с цел да насърчава създаването на масиви за уедрено ползване на земеделските земи.

Към този момент в ЗСПЗЗ се въвежда за първи път и разпоредбата на чл. 37в, според която се дава възможност на стопаните да земеделски земи да се договарят помежду си с писмено споразумение с цел да създават масиви за ползване. С това се изчерпва насърчителната дейност от страна на държавата. На практика обаче, този текст не създава нищо ново в българското право, тъй

като и към онзи момент споразумения между ползватели и собственици е можело да се сключват по общия ред съгласно Закона за задълженията и договорите с цел да окрупняване на масиви за ползване. Първоначалната идея на българския законодател, заложена в чл. 37б от ЗСПЗЗ, а именно сключването на споразумения между собственици и ползватели на земеделска земя с цел окрупняване на обработваемите от всеки един от тях площи е позитивна. Тя не накърнява правото на частна собственост, тъй като в случая става въпрос за споразумения между лица, които разполагат с правен титул (акт за собственост или договор за наем/аренда) за земята, с която участват в тези споразумения.

През 2002 г. интерес представлява именно новата разпоредбата на чл. 37б от ЗСПЗЗ, защото с този текст **упражняването на правото на собственост по някакъв начин се обвързва с подаването на годишна декларация пред държавен орган.** *Фактически, от този момент нататък, неподаването на декларация от собственика превръща автоматично земята му в т.нар. „бяло петно“.*

След тази законодателна промяна се наблюдават и първите негативни ефекти от нейното прилагане. В общинските служби по земеделие вече разполагат с информация кои са земеделските парцели, за които собствениците не са заявили, че ще обработват, съответно не са сключили договори за наем или аренда за тях с местен земеделски стопанин (арендатор). Това дава възможност на местни арендатори, чрез „достъп“ до тази информация да разберат кои са чуждите парцели, които те могат да обработват и събират реколтата от тях, бидейки до голяма степен уверени, че собствениците няма да реагират на това.

Самото понятие „бяло петно“ е обидно за собствениците, тъй като то се отъждествява с липсата на информация за това кой е собственик на тази земя. А това не е така. Държавата има информация за това кой/кои са собственици на всяко парче земя в България.

Така **обвързването на правото на упражняване на правото на собственост с подаването на годишна декларация се превръща в крайъгълния камък за въвеждането на системата за служебно разпределение на чужда собственост** или т. нар. *„режим на управление на белите петна“*, въведен пет години по-късно.

1.2. Същинско въвеждане на режима на „белите петна“ в българското законодателство

Преломен момент за въвеждането на режима на белите петна е присъединяването на България към Европейския съюз, считано от 01.01.2007 г.

и произтичащия от това достъп на българските земеделци до европейски субсидии и в частност т.нар. „директни плащания“ по СЕПП (система за единно плащане на площ) – субсидия, която всеки земеделски стопанин получава за всеки декар обработвана от него земеделска площ. За да получи субсидия за съответната площ обаче, всеки земеделски стопанин трябва първо да докаже, че има правно основание да я обработва (т.е. трябва да покаже пред държавния орган документ за собственост или договор за наем, за аренда или за съвместно обработване на земя).

Ако до този момент някои арендатори са си позволявали да обработват чужда земя, за която знаят, че собствениците не се интересуват, с цел да си увеличат реколтата, с идването на европейските субсидии за тях е възникнал въпросът: **„Дали може да се намери правен – законов механизъм, чрез който не само могат да продължават да го правят, но и да получават европейски субсидии за това?“**.

Това е въпрос, който представлява сериозен лобистки интерес и резултатите не закъсняват.

Още в началото на 2007 г., с брой 13 на Държавен вестник се изменя разпоредбата на чл. 37в от ЗСПЗЗ, като към съществуващите две се добавени 7 нови алинеи.

С новата разпоредба на чл. 37в, ал. 3, т.2 се предвижда т.нар. „бели петна“ да се разпределят служебно на най- големия ползвател (арендатор):

„т.2 част от масива, за която няма сключени договори и не са подадени декларации от собствениците им по чл. 37б, се предоставя на ползвателя с най-голям дял арендувана/наета земеделска земя в съответния масив.“

„Предоставянето“ на чужда собственост съгласно тези законодателни промени се осъществява с официален документ, издаден от кмета на общината. По-късно, с други законодателни промени тези правомощия ще се прехвърлят на директорите на областните дирекции „Земеделие“ към Министерството на земеделието, храните и горите.

Чрез това лобистко законодателно нововъведение се узаконява узурпирането на частна собственост, без съгласието на собственика и в съучастие с държавата чрез органите на публична власт (кмет, а по-късно директор на областна дирекция „Земеделие“).

Механизмът на управление на т.нар. „бели петна“ чрез служебно разпределение на частна собственост в полза на лица, които нямат акт за собственост, нито са сключили договор със собствениците се доразвива и усъвършенства след 2009 г.

Той се превръща в централна тема в българското земеползване през последните 10 години. Неслучайно най-често променяната разпоредба в ЗСПЗЗ е именно тази на чл. 37в.

След първоначалната му версия от 2007 г. този член от закона е изменян 12 (дванадесет) пъти. Това са 12 изменения на закона за 12 години. Това е ясен атестат, че въпросният режим е обект на засилени икономически и лобистки интереси, но нито един от тях не се припокрива с интересите на собствениците на земеделска земя.

Ако има обаче категория лица, чиито интереси подлежат на защита, ако се спазва Конституцията на Република България, то това са именно собствениците.

II. ИМА ЛИ ХАРМОНИЯ МЕЖДУ РЕЖИМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА БЕЛИТЕ ПЕТНА ПО ЧЛ. 37В ОТ ЗСПЗЗ , КОНСТИТУЦИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ И ПРИНЦИПА ЗА НЕПРИКОСНОВЕНОСТ НА ЧАСТНАТА СОБСТВЕНОСТ?

Преди да се опитаме да дадем отговор на този въпрос, е уместно да посочим, че подобен режим за управление на поземлените отношения като този по чл. 37в от ЗСПЗЗ чрез механизма за служебно разпределение на „белите петна“ няма еквивалент в нито една друга държава от Европейския съюз, а може би и по света.

Както посочихме по-рано, чрез механизма на „белите петна“, под покровителството на публичен (държавен) орган се допуска служебно предоставяне на трети лица на частна собственост, без изричното съгласие (волеизявление) на собственика,.

А какво казва Конституцията на Република България?

„Чл. 17. (1) Правото на собственост и на наследяване се гарантира и защитава от закона.

(2) Собствеността е частна и публична.

(3) Частната собственост е неприкосновена.

(4) Режимът на обектите на държавната и общинската собственост се определя със закон.

(5) Принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение.“

Конституцията предвижда също така, че **„Република България е правова държава“** (чл. 4, ал. 1) и че **„Конституцията е върховен закон и другите закони не могат да ѝ противоречат“** (чл. 5, ал. 1).

Необходимо е да се напомним какви са трите основни проявления на правото на собственост (лат. „*dominium*“), останали непроменени в целия цивилизован свят през последните повече от 2 хилядолетия, а именно:

- лат. „*abusus*“ (или *jus abutendi*) – правото да разполагаш или да се разпореждаш с вещта (най-характерният елемент на собствеността). То включва както материалната, така и юридическата власт върху вещта. То се отъждествява, както посредством фактически действия: правото на собственика да потребява, преобразува или дори да унищожи вещта (еднократно или постепенно), така и чрез правни действия: прехвърлянето (възмездно или безвъзмездно) на цялата собственост върху вещта или на отделни нейни атрибути, унаследяването, залагането, вкл. и отказът от правото на собственост.

Ограничаването на правото на разпореждане като прерогатив на собствеността се допуска в изключително редки случаи съгласно правната доктрина и единствено от съображения от изключителен обществен интерес, единствено и само от и под контрола на държавата.

- лат. „*usus*“ (или *jus utendi*) : правото да ползваш вещта, но без да променяш същността ѝ. Това право може да упражнява от собственика, както активно (фактическото ползване на вещта съгласно предназначението ѝ), така и пасивно (да не ползваш вещта въобще), например: да не обитаваш собствен жилищен имот, да не обработваш собствената си земеделска земя.

Според правната доктрина, ограничаването на този атрибут на правото на собственост се допуска в изключително редки случаи и единствено от съображения от изключителен обществен интерес, в условията извънредни положения (кризи и война).

- лат. „*fructus*“ (или *jus fruendi*) : правото на собственика да прибира плодовете от предмета на собствеността. Това са, както естествените плодове (налични или произведени в следствие положения човешки труд върху предмета на собствеността), така и гражданските (юридически) плодове под формата на възнаграждения (наем, рента, дивидент и др.) от трети лица в следствие на предоставено им **по волята на собственика** право да ползват предмета на собствеността.

Във всички случаи, упражняването на който и да е от атрибутите на правото на собственост от трето лице, което не е собственик, може да се осъществи (приживе) единствено и само при наличие на изрично изразената воля за това от страна на собственика.

Както бе посочено по-горе, изключения от този принцип се допускат изключително рядко: в извънредни случаи, от съображения от изключителен обществен интерес, единствено и само от и под контрола на държавата.

Предвид разпоредбата на чл. 17 от Конституцията на Република България, гарантирането и защитата на правото на собственост (във всичките му измерения) и неприкосновеността на частната собственост са централен обект на обществения интерес.

В още по-голяма степен това трябва да се отнася за земята (като предмет на собственост), която според чл. 21 от Основния закон следва да се ползва със специална закрила от държавата и обществото.

Именно на чл. 21 от Конституцията на Република България се позовават защитниците на режима на „белите петна“, за да защитят неговото съществуване и който гласи:

„Чл. 21. (1) Земята е основно национално богатство, което се ползва от особената закрила на държавата и обществото.

(2) Обработваемата земя се използва само за земеделски цели. Промяна на нейното предназначение се допуска по изключение при доказана нужда и при условия и по ред, определени със закон.“

Тази разпоредба от Конституцията обаче не създава и не гарантира никакви права за гражданите и организациите, камо ли да дава правото на едни да ползват чужда собственост в нарушение на правата на частния собственик, които са гарантирани и определени като неприкосновени от същата тази Конституция.

Интересен е фактът, че до настоящия момент нито един от органите, който по Конституция може да сезира Конституционния съд за противоконституционността на определен законов текст, не го е направил по отношение на режима за администриране на т.нар. „бели петна“ по чл. 37в от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

С оглед на Конституцията, правата на собствениците на „бели петна“ земеделска земя са накърнени.

Но с това не се изчерпва проблематиката. Защото извън юридическия и моралния аспект, режимът на белите петна накърнява и имуществените (финансовите) интереси на собствениците.

III. КАК МЕХАНИЗМЪТ ЗА АДМИНИСТРИРАНЕ НА БЕЛИТЕ ПЕТНА НАКЪРНЯВА ФИНАНСОВИТЕ ИНТЕРЕСИ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ?

Съгласно чл. 37в, всеки земеделски стопанин, на който са му предоставени „бели петна“ е длъжен да заплати за тях рента, като сумата се внася в специална банкова сметка за чужди средства, управлявана от съответната областна дирекция „Земеделие“. Дължимата от арендатора сума е в размер на средното рентно плащане за декар за съответното землище. Всеки собственик, на основание чл. 37в, ал. 7 от ЗСПЗЗ може да отиде на място в общинската служба „Земеделие“ по местонахождение на имота и да подаде заявление, с което да изиска да му се изплатят събраните суми за неговите „бели петна“. Законодателят и администрацията са счели, по този начин финансовите интереси на собствениците са защитени.

Дали това е така обаче?

В действителност механизмът за администриране на белите петна може да се екстраполира така: Представете си, че всеки български гражданин, който не подава годишна декларация за това дали и как ще посети наследствената си селска къща (построена от неговите прадеди) да разбере (в мирно време), че в имотът му са се настанили чужди хора, без неговото съгласие и целогодишно го ползват. Същото е положението и със земеделската земя. За да потърси справедливо възмездие за това несправедливо положение, същият този гражданин ще трябва да пропътува няколкостотин километра, да отиде до друг град и да поиска от административен орган там (срещу представяне на набор от документи) да му бъде заплатена сума, чийто размер не му е известен, с който може да не е съгласен и при определянето на който не е участвал. Вероятността гражданинът да бъде върнат за още документи, след като е пропътувал няколкостотин километра също не е малка. Ако все пак документите му бъдат приети, гражданинът няма да знае кога точно ще си получи парите: законът не посочва срок, в който това трябва да се случи.

Какво получават собствениците на „бели петна“ в действителност?

Както е описано по-горе право да получат средното рентно плащане за използваната им земя, след сложна процедура на място – в общинската служба „Земеделие“ по местонахождение на имота, която се прилага по различен начин от отделните общински служби.

Оказва се и то според официална информация, че сумата, която ще получи собственикът е средно с 50% по-ниска от реалната пазарна рента?

ПРИМЕР:

Вие сте инженер, живущ в София и притежавате наследствена земеделска земя във Варненско, която не обработвате и за която не подавате декларация в местната земеделска служба. Средната рента в областта за 2017 година е била

49 лв. за декар (по данни от НСИ). За „служебно“ разпределената ви земя или за вашето „бяло петно“ са платени 19 лева за декар (по официални данни на МЗХГ). Излиза, че ако имате 10 дка, вие губите по 300 лв. на година. Умножено по 13 години (след 2007 г.), това прави средно около 4 000 лв., които можеха да влезнат във вашия джоб. Средногодишният ръст на рентите е с около 5 на сто, което означава, че през следващите години ще губите още повече.

ТАБЛИЦА /пазарни цени на рентата и цените рентата за белите петна/

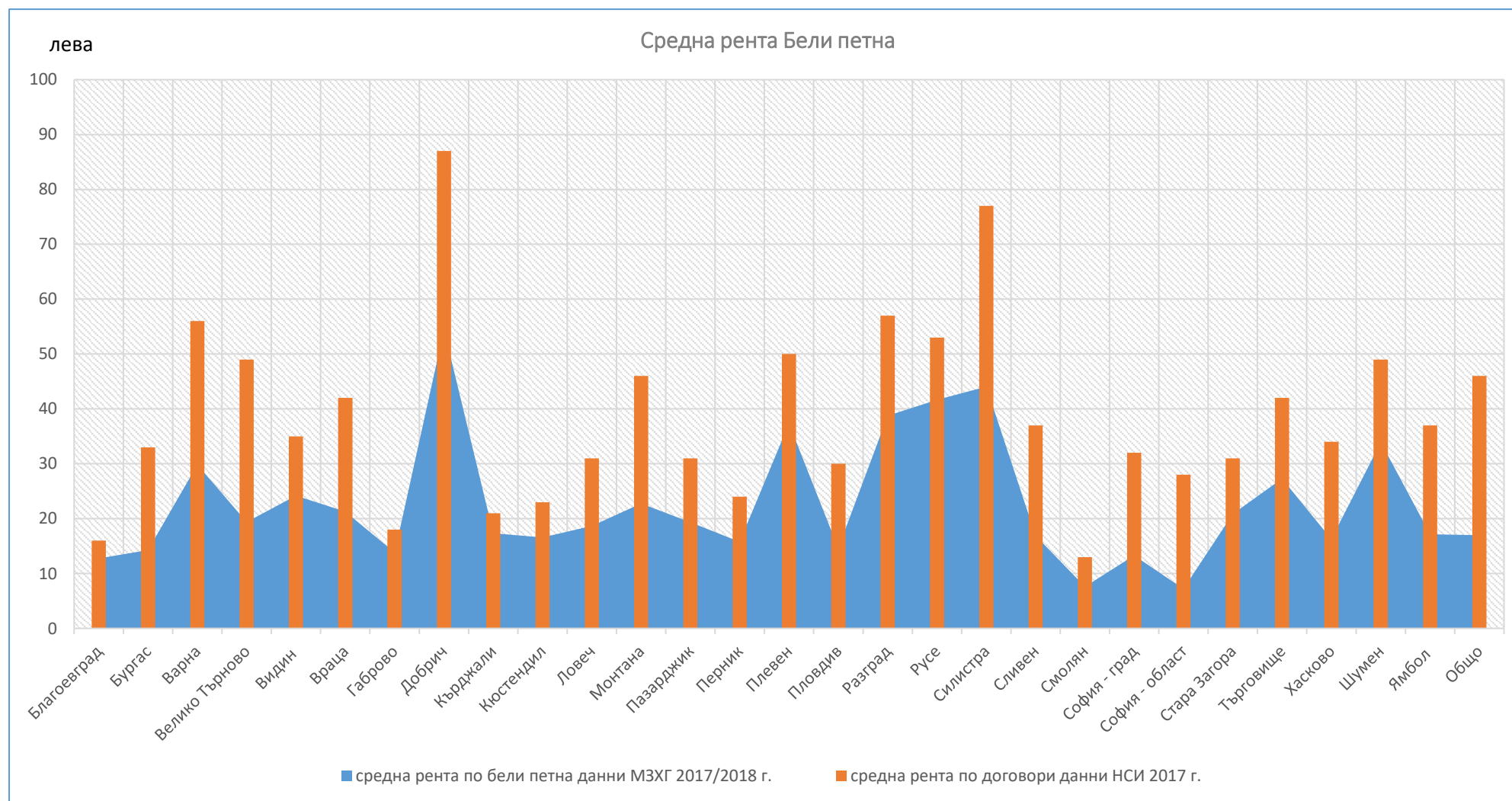
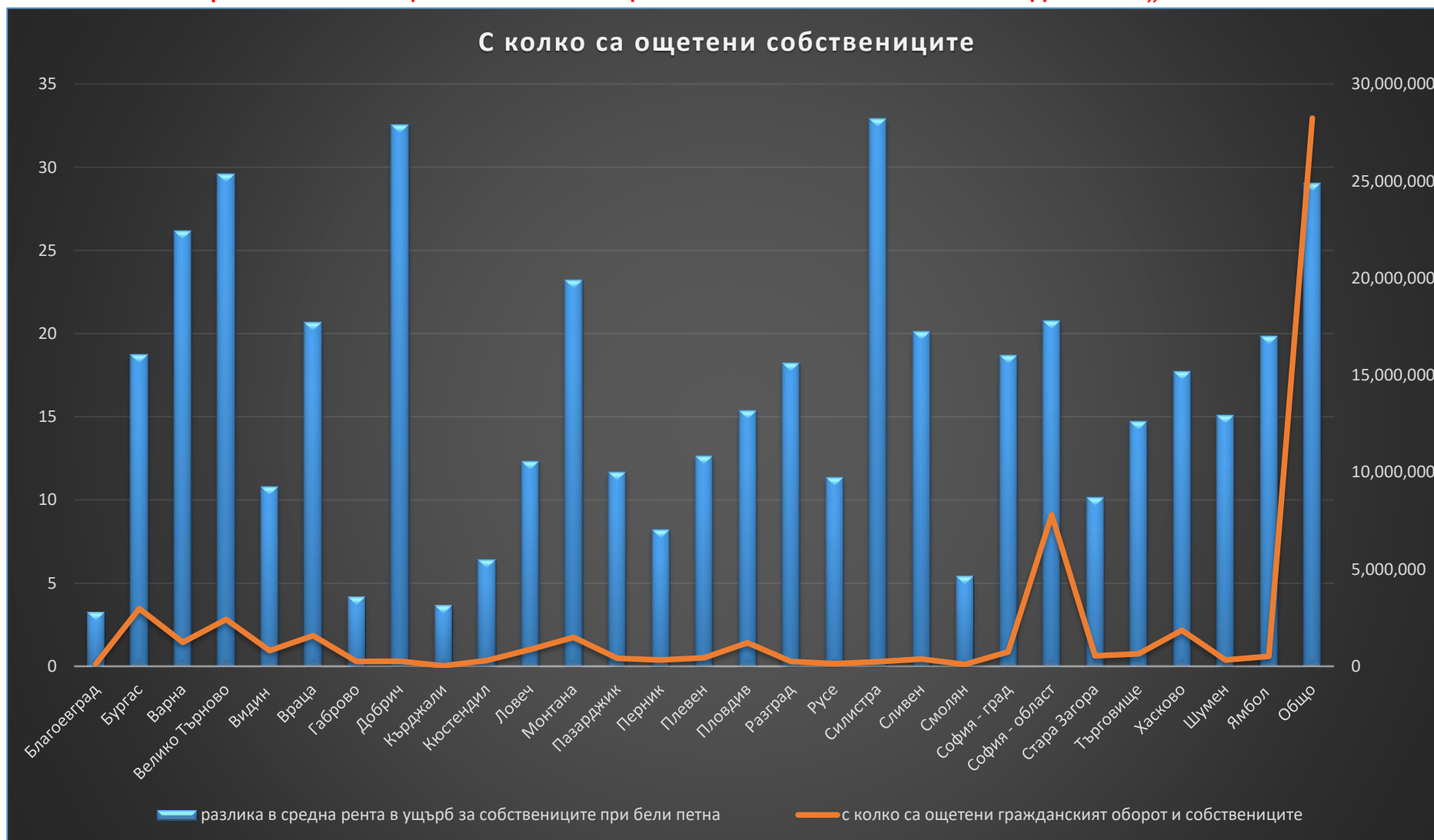


ТАБЛИЦА /с колко са оцетени собствениците – по области по местонахождение на „белите петна“/



IV. КАК МЕХАНИЗМЪТ НА БЕЛИТЕ НА БЕЛИТЕ ПЕТНА СЕ ПРЕВРЪЩА В ПРЕДПОСТАВКА ЗА ОРГАНИЗИРАНА И ЗАЩИТЕНА ОТ ЗАКОНА КРАЖБА НА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно чл. 77 от Закона за собствеността, **правото на собственост се придобива** чрез правна сделка, **по давност** или по други начини, определени в закона, а чл. 79 от същия закон гласи:

„Чл. 79. (1) Правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години.

(2) Ако владението е добросъвестно, правото на собственост се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години.“

Сега да разгледаме с пример практическия ефект от тези разпоредби от Закона за собствеността в светлината на режима за „бели петна“ по чл. 37в от ЗСПЗЗ.

ПРИМЕР:

Вие сте собственик на наследствен имот – земеделска земя, земя, която е в патримониума на вашето семейство от повече от век. Животът и работата отдавна са ви отдалечили от родното село на вашите предци, в чието землище е този поземлен имот. В продължение на повече от десетилетие това парче земя се обработва от местен арендатор, тъй като му е било предоставяно като „бяло“ петно всяка година със заповед на кмета, а по-късно със заповед на областния директор „Земеделие“.

Въпросният арендатор разполага с официален документ – административен акт, издаден от публичен орган (заповед по чл. 37в, ал. 4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи) за всяка от изминалите 10 години, който удостоверява, че той в продължение на този период този арендатор е владеел непрекъснато, а по презумпция и добросъвестно (на законно основание) вашият собствен имот, независимо че това се е случвало без вашето изрично съгласие като собственик и без някой да ви е питал дали сте съгласен.

Днес този местен арендатор може безпрепятствено да стане собственик на вашата наследствена земя, без да ви пита, без дори да бъдете информиран по друг начин, само като подаде искане до нотариуса, който работи на територията, на която се намира имота ви. За целта ще му е необходимо освен самото искане, да предостави въпросните заповеди по чл. 37в, ал. 4 от ЗСПЗЗ от последните десет години, както и да посочи трима души от селото, които пред нотариус да кажат, че действително този арендатор е владеел земите ви през последното десетилетие. Така нотариусът ще му издаде нотариален акт за собственост, ще го впише в Имотния регистър към „Агенцията по вписванията“ и вие вече няма да сте собственик.

V. ДРУГИ НЕГАТИВНИ ПОСЛЕДИЦИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ В РЕЗУЛТАТ ОТ ПРИЛАГАНЕТО НА РЕЖИМА НА „БЕЛИТЕ ПЕТНА“

1. Отказ на местните арендатори да търсят собствениците на „бели петна“ и да сключват с тях договори за аренда/наем

Представете си, че ви се налага да живеете под наем. Според нормалната житейска логика, трябва да започнете да търсите жилище под наем, съответно да влезете в контакт със собственик на жилищен имот, който да се отдава под наем и да сключите с него договор за наем. Това ви дава право да се нанесете и да живеете в това жилище. Наемната цена, която ще плащате ще е пазарна и ще отговаря на цените на наемите за подобни имоти в съответния квартал.

Нормалната житейска логика предполага, че подобен трябва да бъде подходът и когато един местен земеделски производител иска да обработва вашата собствена земеделска земя. Той трябва да ви намери, да сключи договор с вас (за наем или аренда на земята ви), да определите пазарна цена на наема/рентата (базирайки се на пазарните равнища на наема на земята в землището), която ще ви се дължи

Режимът на белите петна обаче не насърчава местния арендатор да подходи по този начин. Той знае, че може да обработва земята ви и без да има договор с вас. Дори има и интерес да го прави, защото цената, която ще плаща (средно рентно плащане), за да обработва земята Ви като „бяло петно“ е значително по-ниска от цената, която ще му се наложи да заплати, ако трябва да се свърже с вас и сключите договор.

В действителност, на много места в страната тази неприятна тенденция има дори още по-драстични измерения. Да приемем, че собственик на „бяло петно“ в крайна сметка реши, че трябва да помисли за наследствените си земи и да намери местен арендатор, на който да ги отдаде под наем или аренда. Чрез ваши роднини и близки намирате информация кои местните земеделски стопани, които обработват земята под наем или аренда в землището, където се намира и вашия имот. Не са малко случаите, при които и в тази хипотеза местните арендатори отказват да сключат договор със собственика или му заявяват, че биха сключили договор с него, но на цена, която е значително по-ниска от пазарните цени на рентата в землището. Те знаят, че този собственик живее далеч и едва ли ще пропътува стотици километри, за да си потърси правата по друг начин и за да събере наем от 30 лв. на декар. Ако наследствените му земи са 10 декара, това е потенциален доход от 300 лв. годишно, които може да не покриват и пътните му разходи. В повечето български землища са останали малко на брой но големи по-мащаб арендатори. Често един или най-много двама

арендатори обработват цяло едно землище. Възникват ситуации, при които въпреки доброто желание на собственика, той просто не може да сключи договор за наем или аренда. Въпреки това арендаторът продължава да обработва земята му, благодарение на режима на „белите петна“.

2. Режимът на „белите петна“ като предпоставка на изкуствено занижаване на средната рента в едно землище в ущърб на собствениците

Както разяснихме по-рано, за да обработват чужда земя като „бяло петно“ арендаторите са длъжни да платят в специална сметка за чужди средства наем на цена за декар, съответстващата на средното рентно плащане за землището, в което се намира това „бяло петно“. На по-късен етап собственикът, при спазване на мъчна процедура, разходи за път и представяне на редица документи, ще може да си получи тези пари от държавата.

Както разбрахме също така, се оказва че тези суми, които собственикът има право да получи, са по цени, значително по-ниски от пазарните цени на рентите и наема (средно с около 50% за страната).

Рентата (независимо дали се плаща по договор или като за „бяло петно“) е сред основните разходи за един земеделски стопанин и е нормално той всячески да се опитва да намали размера ѝ. Как може да се случи това? Ще дадем един класически пример.

ПРИМЕР:

Да приемем, че землището на едно конкретно българско село се състои от общо 10 000 декара земеделска земя. Пазарната рента/наем в землището възлиза на около 30 лв. на декар. В землището работи основно един голям арендатор (както е в повечето случаи). През годините той е успял да закупи от собствениците 3 000 декара земя и тях ги обработва като собственик. Той обработва още 6 000 декара по силата на сключени от него договори за наем или аренда със собствениците. В селото има 1000 декара земеделска земя, които са със статут на „бели петна“ – те си имат собственици, които обаче не са земеделски стопани, съответно не са сключили договор с арендатора. Сред тези 1000 декара са и вашите собствени 10 декара наследствена земя. Тези 1000 декара са важни като площ за стопанството на арендатора, но той не иска да плаща за тях като „бели петна“ рента в размер на 30 лв. на декар. Може ли да ги направи 20 лв. на декар? Отговорът е „ДА“, може. По една съвсем проста схема, като създаде една фирма с капитал от 2 лв. и ѝ отдаде под наем (де факто сам на себе си) собствената си земя от 3 000 декара на занижена цена (от 1 лв. на декар). Като се регистрира този договор за наем в общинската служба „Земеделие“, наемът от 1 лв. ще

намали с близо една трета (от 30 лв. на 20 лв. средното рентно плащане за землището).

Сметка е проста:

- 6000 дка X **30 лв. (пазарна рента)** = 180 000 лв.
- 3000 дка X 1 лв. (по договор със самия себе си) = 3000 лв.

Средна рента за землището:

183 000 лв. / 9000 дка = **20,33 лв. на дка (средно рентно плащане)**

3. Режимът на „белите петна“ като предпоставка за узурпиране на чужда собственост чрез вписване и регистриране на фалшиви договори за наем и аренда

На места, където е налице конкуренция между няколко земеделски стопани – арендатори възникват и сериозни съревнования за това кой ще получи най-добрия дял от „белите петна“ в землището. Някои местни арендатори прибегват и до изцяло незаконни практики с цел да получат преимущество в тази надпревара. За да извадят определени парцели от статута им на „бели петна“ някои арендатори изготвят фалшиви договори за наем и ги регистрират в общинските служби „Земеделие“. Подобни случаи станаха публично известни за обществеността през 2017 г., когато се установи, че в общинските служби „Земеделие“ са регистрирани множество фалшиви договори за наем. Оказа се, че това се е превърнало в практика в десетки български общини. След сезирането на Омбудсмана на Република България и опубличаването на проблема, бяха предприети някои промени в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи в частта, регламентираща условията, при които се счита за валиден един договор за наем или аренда. При все това тези практики не са премахнати и продължават да се констатира на различни места по страната.

Към днешна дата, по неофициални данни, се счита че между 10 и 15 млн. декара българска земеделска земя се обработват по силата на фалшиви договори за наем или аренда. Това представлява 10% от територията на България и 20% от българската земя със селскостопанско предназначение.

4. Режимът на „белите петна“ като предпоставка за корупция

През последните години са установени множество случаи на публично изразено недоволство от страна на собственици на земеделска земя и земеделски стопани по отношение на начина на разпределение на „белите петна“ в определени землища. Те са свързани със съмнения и сигнали за конфликт на интереси при осъществяване на службата им от длъжностни лица в системата на Министерството на земеделието, храните и горите. Последният

такъв, станал публично известен, случай е в Община „Банско“, при който местен земеделски производител е получил, без да му се полага, по-голямата част от разпределените „бели петна“, при условие че негова роднина е била служител в общинската служба „Земеделие“ и е участвала в комисията по разпределянето на тези „бели петна“.

VI. ИЗВОДИ

- Във всички случаи, режимът на „белите петна“ е в ущърб на дребния собственик.
- Това е и най-лесният механизъм за местния арендатор да обработва чужда земя, без да влиза в договорни отношения със собственика и срещу рента, която е под пазарните нива (и въпреки това да получава субсидия).
- Налице са редица основания да се счита, че режимът на администриране на белите петна функционира в нарушение на принципа за неприкосновеност на частната собственост, а от там и на Конституцията на Република България.
- Рисковете, свързани с негативните последици от режима на „белите петна“ за собствениците са много:
 - Съществува напълно реална опасност собствениците да загубят земята си като собственост;
 - Собствениците са финансово ощетени – получават рента на значително занижена стойност спрямо нормалните пазарни нива и то при условие, че преминат през сложна и разхоодемка административна процедура;
 - Собствениците са възпрепятствани да берат реалните плодове от собствеността си.

VII. КАК СОБСТВЕНИЦИТЕ МОГАТ ДА ЗАЩИТЯТ ПРАВАТА СИ ПРИ СЕГАШНОТО ПОЛОЖЕНИЕ НА БЪЛГАРСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Варианти за действие:

- Наследникът не прави нищо – парцелите му остават „бели петна“. Местният арендатори ги обработва – плаща 15 лв. за декар вместо 30 лв. по сметка на областна дирекция „Земеделие“. Наследникът трябва да направи разходи, за пътуване и други, за да си вземе тези 15 лв. От администрацията го връщат няколко пъти.

- Наследникът решава да подаде декларация по чл. 37б от ЗСПЗЗ, че ще обработва земите си в реални граници (ще ги държи под угар – ще оре, без да сее). Занимава се с административни процедури, само за да “натрие носа“ на арендатора (никой няма полза от това положение).
- Наследникът решава да напусне градския живот и да се върне на село, да живее там, да обработва наследствените си земи (в реални граници) – предпоставка за непосредствен конфликт с местния арендатор;
- Наследникът решава да бъде активната страна в отношенията с местните арендатори с цел да отдаде земите под наем/аренда на друг земеделски производител в землището (ако има такъв и ако другият се съгласи да плати нормална пазарна рента).
- Наследникът решава, че единственият начин да се почувства собственик при това положение е да продаде земята си, като по този начин упражни основния атрибут на правото на собственост – правото да се разпорежда с имуществото си.