

Пример за добра и устойчива административна практика

Инж. Елена КРИЖАН-ВЕЛИЧКОВА – началник на отдел „Държавни горски предприятия“ в Дирекция „Търговски дружества и държавни предприятия“ на Министерството на земеделието, инж. Антонина КОСТОВА – държавен експерт в отдела

Целта на закупуването на горски територии, собственост на физически лица

През 2016 г. от страна на Министерството на земеделието е подета инициатива за закупуване на поземлени имоти в горски територии – собственост на физически лица, от държавните предприятия по чл. 163 от Закона за горите, имаща за цел комасиране (обединяване) на горските територии. Това е мярка за окрупняване на малки и разпокъсани имоти на частни собственици, които в повечето случаи нямат възможност или желание да полагат грижи за тях. С присъединяването на такива имоти към държавните гори се цели да се постигне подобряване на здравословното им състояние, по-ефективното им стопанисване и опазване от посегателства, пожари и други неблагоприятни въздействия. Ето защо предимство при закупуването имат горските имоти с малка площ, граничещи с държавни горски територии, и имоти, попадащи в горски територии със защитни или специални функции. В случая закупуването на горски имоти не е свързано задължително с бъдещи финансови ползи за държавните горски предприятия, още повече че направените от тях инвестиции се отнасят към природни ресурси с дълъг срок на възвръщаемост на капиталовложението.

Досега са проведени три подобни кампании – през 2016, 2020 и 2021 година. От 1 юни 2022 г. стартира прием на заявления от заинтересовани собственици в рамките на четвъртата поред кампания, която ще продължи до 15 септември 2022 година.

Правила за извършване на процедурата

Изкупуването на частни гори се извършва от 6-те държавни горски предприятия на конкурсен принцип, тъй като финансовият ресурс, с който те разполагат, е ограничен.

Условията и редът за закупуването на горски територии, собственост на физически лица, са регламентирани в подробно разписани правила, като за всяка от спонсатите кампании правилата са

подобрявани в насока облекчаване на процедурата, намаляване на финансовата и административната тежест за гражданите и максимално оползотворяване на планираните за тази цел средства от държавните предприятия чрез закупуване на повече имоти и площи.

Правилата се публикуват на електронните страници на Министерството на земеделието и на шестте предприятия.

Новите моменти в правилата от 2022 г., засягащи собствениците на частни гори

1. Отпада изискването ценовите предложения да се подават в запечатан непрозрачен плик.

2. Въвежда се задължение за деклариране от собствениците, че няма да извършват ползване на дървесина от насажденията в предлаганите за закупуване имоти в периода от подаване на заявлението до сключване на сделка за покупко-продажба или до отпадане на имотите от класиране при първия, втория или третия етап на процедурата. В тази връзка се дава и възможност на държавното предприятие да откаже да закупи даден имот, ако се установи, че в периода след извършването на огледите от независими оценители и теренните проверки от представители на предприятието или на съответното териториално поделение има издадено позволително за сеч за имота и в него е извършено ползване на дървесина.

3. Имоти на един и същ собственик или едни и същи собственици, оценени с еднакъв брой точки, се допускат до класиране, без значение, че сумарната им площ надвишава 30 дка, при условие, че отговорят на изискванията на правилата.

4. Като критерий за наличие на обща граница на имотите с горски територии – държавна собственост (ДГТ), се допуска и линейна недървопроизводителна площ (горски автомобилен път или просека), непосредствено отделяща имота от ДГТ.

5. При отказ от продажба на заявените от тях имоти собствениците се задължават да уведомят писмено съответното държавно предприятие не по-късно

от 14 дни от датата на получаване на поканата за сключване на сделка за покупко-продажба.

Най-важното, което собствениците трябва да знаят за конкурсната процедура

✓ Условията и редът за провеждане на конкурсната процедура са подробно разписани в правилата, ето защо е желателно собствениците да се запознаят обстойно с тях.

✓ Определени са служители от централните управления на предприятията, както и от държавните горски и ловни стопанства, които могат да консултират заинтересованите собственици относно попълването и подаването на изискуемите документи, тяхното разглеждане и класиране на различни етапи от процедурата. Имената на служителите и телефоните за контакт са обявени също на интернет страниците на държавните предприятия.

✓ На закупуване подлежат горски имоти, намиращи се в непосредствена близост до държавни горски територии, като максимално допустимата площ на отделен имот е 30 декара.

✓ Изкупуват се единствено цели имоти, а не идеални части от тях, като в случаите на съсобственост се изисква съгласието на всички собственици.

✓ Не се закупуват поземлени имоти в горски територии, които са:

- земеделски земи, придобили характеристиките на гора по смисъла на Закона за горите;

- били предмет на договор за замяна между държавата и физически и юридически лица;

- придобити в резултат на покупко-продажба или замяна през последните 3 години, считано към датата на стартиране на приема на документи.

✓ Заявленията могат да се подават на място в съответното държавно предприятие или в държавното горско/ловно стопанство по местонахождение на имотите, по пощата или по куриер.

✓ Закупуването на имотите се осъществява на цени, предложени от техните собственици. За улеснение и ориентир на интернет страниците на предприятията е оповестена информация за еди-

Процедурата за закупуване на горски имоти, собственост на

ничните цени на един декар, на които са закупени имоти при предходни процедури. Информацията съдържа номер на поземления имот, площ, община и землище по местонахождение на имота, вид на горите, стопански клас, тип месторастение и цената на един декар. Трябва да се има предвид, че всеки отделен имот има своите специфични таксационни характеристики, като определящо значение при дефиниране на цената на даден имот имат стойността на земята (типът на месторастенето) и стойността на насаждението.

✓ Продажбата на имота е доброволен акт. Поканата за сключване на договор за покупко-продажба и заявената от собственика цена не го обвързват непременно със сделка. В случай, че собственикът прецени, че е подценил съществено стойността на собствения си имот, той може да се откаже от сделката. При отказ от продажбата на имота, независимо каква е причината за това, собственикът е длъжен да уведоми държавното предприятие в 14-дневен срок от получаване на поканата.

Етапи на процедурата

Оценяването и класирането на предложените за закупуване поземлени имоти става на три етапа и се извършва от комисия, назначена от директора на съответното държавно предприятие.

Първи етап – разглеждане на постъпилите заявления, оценяване и класиране на имотите в зависимост от определените три критерия: да граничат с горска територия – държавна собственост, да имат защитни и специални функции и в зависимост от площта им. Списъците на допуснатите и класираните имоти и на недопуснатите имоти се обявяват на официалните интернет страници на държавните предприятия.

На **втория етап** класирането на поземлените имоти в горски територии се извършва по критерия за икономически най-изгоден ценово предложение, като се сравни цената за един декар, определена според оценката на правоспособен оценител, спрямо предложената от собственика цена. На първо място се класира предложението за продажба, при което разликата между цената на декар от оценката на независимия оценител и посочената от собственика е най-голямото положително число.

За имотите, които са получили най-голям брой точки след първия етап и сумата от предвидените от държавните предприятия средства за закупуване на горски територии, се възлага извършването на оценки по реда на На-

редбата за оценка на поземлени имоти в горски територии от правоспособни оценители, регистрирани по Закона за независимите оценители. Оценките се извършват след задължителен оглед на поземления имот.

Преди приемане на оценките представители на държавното предприятие или на съответното държавно горско или ловно стопанство извършват теренна проверка на имотите за установяване на лесовъдската характеристика на имотите.

Заявителите на поземлените имоти, класирани след втория етап на процедурата, се поканват писмено за сключване на сделки за покупко-продажба.

Към **третия етап** на процедурата се пристъпва, когато сумарната стойност на имотите, за които са изпратени покани за сключване на сделки, е под определените средства във финансовия план на държавното предприятие за съответната година за закупуване на горски територии, или когато в отговор на изпратените покани на втория етап са получени откази за сключване на сделки.

Данни от предходните кампании през 2016, 2020 и 2021 г.

По време на трите кампании са подадени общо 4020 заявления от собственици на имоти, желаещи да ги предложат за изкупуване от държавните горски предприятия, а общият брой на заявените имоти е 7229.

И през трите години най-много заявления за продажба на частни гори са подадени в Северозападното държавно предприятие – Враца, общо 1167, от които 289 (26 % спрямо общия брой на подадените за страната заявления) за 2016 г., 536 (31 % от общия брой) за 2020 г. и 342 (29 % от общия брой) за 2021 година. Съответно най-голям брой горски имоти са предложени за продажба на същото предприятие – общо 2436, което до известна степен се обяснява със сравнително високия дял на частните гори в териториалния обхват на Предприятието.

В същото време най-малко заявления – общо 224 за трите години (7 % спрямо общия брой на заявленията за 2016 г., 4.7 % – за 2020 г., и 5.5 % – за 2021 г.) са подадени от собственици на горски територии, попадащи в района на дейност на Североизточното държавно предприятие – Шумен, съответно и общият брой на заявените за продажба имоти е най-малък (267).

За разглеждания период се наблюдава намаляване на броя на недопуснатите имоти на първия етап от работата на комисията спрямо общия брой заяве-

ни имоти. През 2016 г. делът на недопуснатите имоти е 31 % от общия брой на заявените за продажба имоти, през 2020 г. – 21 %, и 14 % през 2021 година. Това се дължи, от една страна, на усъвършенстването на правилата във времето, с което се цели облекчаване на процедурата и допускане на повече собственици на гори, а от друга страна, на по-доброто познаване на правилата от заявителите, както и на факта, че собственици, чиито имоти са били отстранени поради някакъв несъществен пропуск или нередност на предходна процедура, подават редовни документи на следващата.

Сред основните причини за отстраняването на имотите са: липсата на някой от изискуемите документи, съгласно правилата; предложеният имот е земеделска територия; заявлението не е подписано от всички собственици, които фигурират в удостоверението за наследници, и няма упълномощено друго лице да ги представлява; площта на имотите не кореспондира с изискуванията, установени с правилата по отношение на размера на отделен имот или на общата площ на имотите, които могат да бъдат предложени от един заявител; не е посочена конкретна продажна цена за имота в ценовото предложение; липсват подписи на ценовото предложение или изобщо липсва ценово предложение към заявлението; неактуалност на представените документи – най-вече изтекли срокове на скици; предложени за изкупуване са идеални части от имота.

По време на предходните три кампании са финализирани сделки за закупуване на общо 832 имота в горски територии, собственост на физически лица, с обща площ 4253 декара. Общата стойност на закупените имоти възлиза на близо 3.2 млн. лева. По години тези данни се разпределят така:

● 2016 г. са закупени 126 имота, с обща площ 1029 дка, на обща стойност – 600 хил. лв.;

● 2020 г. са закупени 333 имота, с обща площ 1790 дка, на обща стойност – 1.2 млн. лв.;

● 2021 г. са закупени 373 имота, с обща площ 1434 дка, на обща стойност – 1.4 млн. лв.

Броят на закупените имоти и тяхната площ зависи в голяма степен освен от предложените от собствениците цени на имотите, и от размера на планирания от съответното държавно предприятие финансов ресурс за тази цел.

Най-голям брой горски имоти са придобити: през 2016 г. от СЗДП – Враца, 31 имота, и от ЮЗДП – Благоевград, 31

физически лица, от държавата

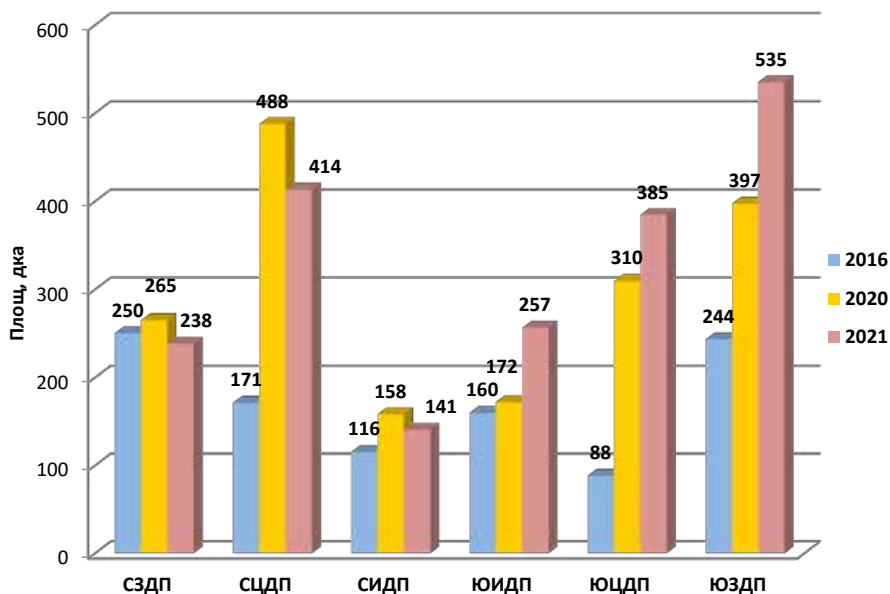
имота; през 2020 г. от ЮЗДП – Благоевград, 94 имота; през 2021 г. от СИДП – Габрово, 107 имота.

Общата площ е най-голяма на закупените горски имоти: през 2016 г. от СЗДП – Враца, 250 дка; през 2020 г. от СИДП – Габрово, 488 дка; през 2021 г. от ЮЗДП – Благоевград, 535 декара. Размерът на закупените горски имоти по държавни предприятия и години е показан на *фиг. 1*.

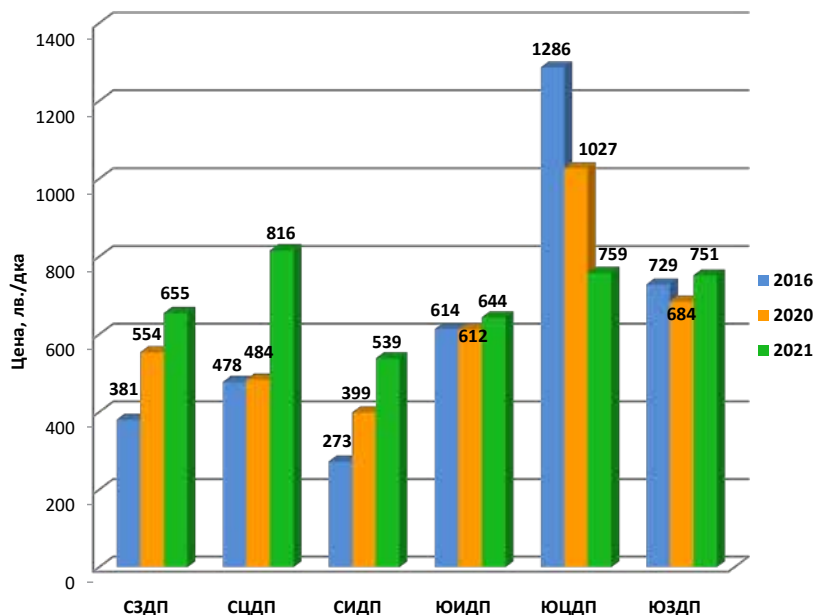
Средната цена на закупените горски имоти за трите кампании е 738 лв./дка, при цена 581 лв./дка за 2016 г., 638 лв./дка за 2020 г. и 996 лв./дка за 2021 г. Динамиката на средните цени на декара, на които са закупени имотите по държавни горски предприятия и години, е представена на *фиг. 2*.

Изменението на броя предложени, недопуснати и закупени имоти, собственост на физически лица, по време на трите кампании през 2016, 2020 и 2021 г. е показано на *фиг. 3*. Данните за подадените заявления и заявените имоти сочат лек спад на интереса на собствениците на имоти, желаещи да ги предложат за изкупуване от държавните предприятия. Една от възможните за това причини може да е настъпилото раздвижване на пазара на горски имоти през последните години в резултат на кампаниите за закупуване на горски територии и желанието на собствениците на такива имоти да ги предложат за продажба на свободния пазар на изгодна за тях цена, без да участват в конкурсни процедури.

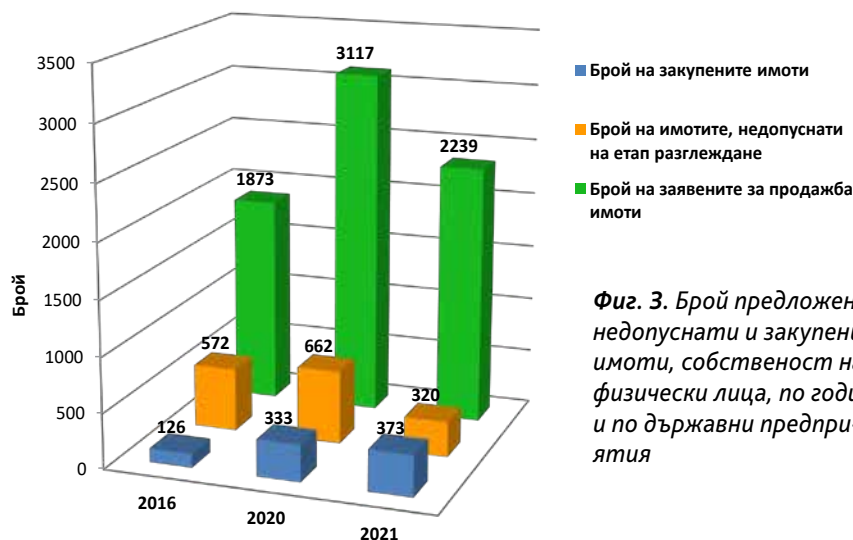
Процедурата за закупуване на маломерни горски имоти се популяризира и утвърди за времето, през което се прилага. Следвайки заявления интерес, размерът на планираните финансови средства за настоящата кампания е същият като предходната през 2021 г. – близо 2 млн. лв., но е различен за отделните държавни предприятия, като най-голям е при Южноцентралното държавно предприятие – Смолян. Очакванията са оползотворяването на планираните средства да бъде все по-оптимално, което е в интерес както на собствениците, така и на предприятията. Макар прилагането на мярката за изкупуване на горски имоти, като част от усилията за подобряване на състоянието на частните гори, първоначално да е съпроводено с традиционен скептицизъм, дори най-резервираните коментатори понастоящем признават положителния ѝ ефект. Поради пълната прозрачност и обективност на процедурата правилата привличат интереса и на други администрации като Министерството на околната среда и водите, при които също се налага преминаване на имоти, собственост на физически лица, в собственост на държавата. Постоянното усъвършенстване на правилата ги поддържа в съвременен стил и дух, което се отчита еднозначно от заинтересованите собственици на имоти в горски територии.



Фиг. 1. Площ на закупените имоти (дка) по години и по държавни предприятия



Фиг. 2. Средни цени на закупените имоти по години и по държавни предприятия



Фиг. 3. Брой предложени, недопуснати и закупени имоти, собственост на физически лица, по години и по държавни предприятия