



Получена: 20.03.2019 г.

Приета: 29.07.2019 г.

ВЪЗМОЖНОСТИ И НОРМАТИВНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА КОМАСАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ В БЪЛГАРИЯ

М. Мотева¹, С. Сюлейман², В. Кръстева³

Ключови думи: уедряване на поземлени имоти, нормативна уредба, бонитетни категории на земите, коефициенти за приравняване на категории земи

РЕЗЮМЕ

Целта на настоящата работа е да се съпоставят два научно-методически подхода за еквивалентна комасационна размяна с ограниченията на действащата нормативна уредба и да се дадат препоръки за подобряване на условията за комасация в България. Установено е, че областта на нормативна допустимост на уедряване на имотите касае земи от първа-трета категория, при което земите от четвърта-шеста категория, подходящи за механизизирана обработка на почвата и пазарно ориентирано земеделско производство, остават необезпечени. Предложен е комбиниран подход с цел увеличаване на нормативно допустимите случаи на приравняване. Препоръчано е по-добро адаптиране на законодателството към природните характеристики на земеделските територии с цел постигане на подходящ обхват на приложение на комасационните дейности.

1. Въведение

Уедряването на поземлените имоти в България днес е прекъсната традиция. В миналото тя се появява в търсене на пътища за решаване на стопанската криза през 1912 – 1913 г. Като водещи дефинитивно селскостопанска страна, тогавашните управници на

¹ Милена Мотева, доц. д-р инж., кат. „Земеустройство и аграрно развитие“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: moteva_fgs@mail.uacg.bg

² Семра Сюлейман, дипломант, кат. „Земеустройство и аграрно развитие“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: semra.syuleyman@gmail.com

³ Венета Кръстева, проф. д-р, р-л сек. „Генезис, диагностика и класификация на почвите“, ИПАЗР „Н. Пушкиров“, e-mail: vnkristeva@abv.bg

България осъзнават, че излизането от кризата може да се осъществи чрез увеличаване на добивите от земеделските култури и намаляване на себестойността на продукцията, а пътищата към това са чрез комасация и/или организиране на колективно и кооперативно земеделско производство. От узаконяването на комасацията със Закона за трудовата и поземлена собственост от 1921 г., държавата използва множество закони и финансови мерки за стимулиране на земеделския производител за нейното процедиране като „част от общия държавен план за подобрене и увеличение на работната земя“. По-късно държавата се ангажира с подпомагане на комасационния процес чрез регламентите в единствения досега адресиран към комасация и приет и у нас Закон за кадастър и комасация от 1941 г. Прекратяването ѝ като селскостопанско мероприятие настъпва през 1950 г. с отменянето на същия закон. В архива на Геокартфонда се пазят и до днес разработени комасационни планове по процедурата, определена от този закон. В този закон комасацията се разглежда като едно от най-евтините средства за отстраняване на недостатъците от раздробеното и разпръснатото стопанство. Целта е събиране на полските имоти в интерес на по-доброто им стопанисване, а също и за благоустрояването на землището. Схемата от дейности включва като основни етапи на разработване на комасационния план „Бонитация и оценка на земята“ и „Парцелиране със спазване на основни принципи“.

Съвременният Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) (обн. ДВ, бр. 17 от 1 март 1991, посл. изм. и доп. ДВ, бр. 77 от 18 септември 2018) включва някои текстове по отношение на уедряване на поземлените имоти, както и в Глава девета от Правилника за приложение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) (обн. ДВ, бр. 34 от 30 април 1991, посл. изм. ДВ, бр. 55 от 3 юли 3, 2018). Регламентът е твърде либерален. Допуска се уедряване на поземлените имоти (чл. 37е ЗСПЗЗ) при сключено споразумение на собственици на най-малко 10% от обработваемите земи (чл. 37з, ал. 1 ЗСПЗЗ), като държавата се ангажира единствено с оказване на методическа и техническа помощ. В закона е записано, че държавата насърчава замени и покупко-продажби между съседни имоти, като поема разходите за техническото обслужване (чл. 37д, ал. 1 ЗСПЗЗ). Предвидена е и превантивна мярка срещу понататъшно раздробяване, но засягаща само земите от държавния и от общинския поземлен фонд (ДПФ и ОПФ), участващи в комасацията. Според чл. 37д, ал. 2 ЗСПЗЗ, новите собственици нямат право да се разпореждат с придобитите в тази процедура земи от ДПФ и ОПФ, вкл. да променят предназначението им, в продължение на 10 години. При тези „улесняващи“ условия, разходите за създаване на уедрени поземлени имоти по споразумение на собствениците са за тяхна сметка. Изключение правят случаите, когато уедряването се налага по други причини, напр. изграждане на техническа инфраструктура. Следва още едно „благоприятстващо“ условие – земеделски земи от ДПФ и от ОПФ могат да се включват в плана за уедряване, при условие, че се постигне увеличаване на средния размер на имотите от държавния поземлен фонд и от общинския поземлен фонд най-малко с 20% (чл. 37з, ал. 1 ЗСПЗЗ). Насоки за управление на комасационен процес у нас са разработени в Стратегията за комасация за България 2007 – 2013, но същата е оставена без последствия.

Въпреки обескуражаващите нормативни условия и липсата на политика за комасация на земеделските земи у нас, методическите основи за такъв процес са разработени и се актуализират и развиват съобразно научните постижения у нас и в чужбина. През 1988 г. е разработена Методика за работа по кадастъра на селскостопанските земи в НРБ от [1], която е актуална и до днес. В нея се използва класификация на земите по пригодност за отглеждане на земеделски култури, базирана на почвените категории, определени чрез средни агрономически балове. Приравняването между категориите се извършва чрез популярната скала за бонитетна съпоставимост [2]. Тази методика обаче, отчита само почвените и екологичните условия за земеделско производство. През последните го-

дини се достига до идеята за използване на методиката на FAO, която прибавя и оценката на продуктивността [2]. Оценката по методиката на FAO е обвързана със специфичния вид земеползване, икономическите и социалните условия на производство, възможностите за опазване на земята от деградационни процеси и крайните икономически резултати – доход и печалба [3]. Класификацията разпределя земите по отношение на земеделското производство като най-пригодни (S_1), пригодни (S_2), малко пригодни (S_3), преходно непригодни (N_1) и трайно непригодни (N_2) [4], като се адаптира класификацията на FAO за пригодност на земите за земеделско производство към българската категоризация на земите по почвени и екологични условия [2]. Авторите определят като подходящи за извършване на комасационни дейности земи от първа и втора комасационна група – пригодни и умерено-пригодни земи.

Целта на настоящата разработка е да се съпоставят два научно-методически подхода за еквивалентна размяна на имоти при изработване на комасационен план с ограниченията, които им налага действащата нормативна уредба и на тази база да се дадат препоръки за разширяване на приложението им.

2. Материал и методи

Предстоящият анализ съпоставя два метода за определяне на заменяемостта на поземлени имоти. И двата метода се основават на средния агрономически бал (САБ) за дадена локализация, определен по [1].

Първият от методите използва скалата за бонитетна съпоставимост [2]. Скалата представлява таблица с коефициенти за приравняване на площите на имотите по категории земи (табл. 1). Коефициентите са изчислени като съотношение на средните стойности на САБ за всяка категория земи. Маржиналните стойности на коефициентите са от 0.053 за приравняване на десета към първа категория и 19.000 за обратното приравняване на първа към десета категория. Тези коефициенти са препоръчани от Националния аграрно промишлен съюз за извършване на комасационни дейности в процеса на възстановяване на правото на собственост върху земеделските земи по време на Аграрната реформа в края на миналия век.

При работа с гореописаната методика се получават грешки от два източника: 1) първият от тях е мащабът $M 1:10000$, за който [1] определят САБ. Това е най-едрият мащаб на картиране на почвените характеристики, при което данните се явяват непредставителни за голяма част от поземлените имоти; 2) вторият е изчисляването на коефициентите за преход между категориите земи по средни стойности на САБ за всяка категория, при което се получават неточности в определянето на еквивалента на интегрална продуктивност. Натрупаните грешки водят до ощетяване на участниците в комасацията. При изчисленията се получават площи на нови имоти с отклонения от пазарната стойност и интегралната продуктивност, притежавана преди комасацията.

Вторият метод е по идея на [2] за прецизно изчисляване на коефициентите за преход, като съотношение между конкретните стойности на САБ (желателно е да бъдат актуализирани към момента на възникналите комасационни дейности). Според авторите, с прилагането на тази методика се избягва натрупването на гореописаните грешки. От авторите е представен пример, в който на мястото на почвените категории в таблица, аналогична на табл. 1, са поставени точните стойности на САБ по почвени разновидности за землището [2, 5]. Коефициентите се изчисляват като кростабулационно деление между съответните САБ. С числен пример авторите доказват, че когато се работи с конкретни САБ, еквивалентната на 30 дка от 3-та категория площ в 6-та категория е с около 13%

повече в сравнение с получената при използване на средни за категориите САБ. Те отбелязват, че докато в табл. 1 има едно решение в диапазона на всеки две категории, при използване на конкретни САБ решенията са сто. Дори при близки САБ земите ще бъдат оценени по-справедливо.

Таблица 1. Популярна скала за бонитетна съпоставимост на земеделските земи и еквивалентност на 1 декар от различните категории [2]

Категории на почвата	Категории на почвата										Среден бал
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	1.000	1.118	1.267	1.462	1.727	2.111	2.714	3.800	6.333	19.000	95
2	0.895	1.000	1.133	1.308	1.545	1.889	2.429	3.400	5.667	17.000	85
3	0.789	0.882	1.000	1.154	1.364	1.667	2.143	3.000	5.000	15.000	75
4	0.684	0.765	0.867	1.000	1.182	1.444	1.857	2.600	4.333	13.000	65
5	0.579	0.647	0.733	0.846	1.000	1.222	1.571	2.200	3.667	11.000	55
6	0.474	0.529	0.600	0.692	0.818	1.000	1.286	1.800	3.000	9.000	45
7	0.368	0.412	0.467	0.538	0.636	0.778	1.000	1.400	2.333	7.000	35
8	0.263	0.294	0.333	0.385	0.455	0.556	0.714	1.000	1.667	5.000	25
9	0.158	0.176	0.200	0.231	0.273	0.333	0.429	0.600	1.000	3.000	15
10	0.053	0.059	0.067	0.077	0.091	0.111	0.143	0.200	0.333	1.000	5
Среден бал	95	85	75	65	55	45	35	25	15	5	

Таблица 2. Класификация на земеделските земи по бонитетни групи [1]

Бонитетна група	Бонитетна категория	САБ (маржинални стойности)
Първа (много добри земи)	1	91-100
	2	81-90
Втора (добри земи)	3	71-80
	4	61-70
Трета (средно добри земи)	5	51-60
	6	41-50
Четвърта (лоши земи)	7	31-40
	8	21-30
Пета (непригодни земи)	9	11-20
	0	0-10

Възможностите, които предоставят двата метода за извършване на еквивалентна трансформация между поземлените имоти, базирана на пригодността на поземлените имоти за земеделска дейност, са разгледани в светлината на ограниченията, които поставя нормативната уредба в чл. 88, ал. 1 ППЗСПЗЗ за крайния резултат от комасационните дейности във физически декари, а именно площите на имотите преди и след комасация да не се различават повече от 10%. Чрез кростабулационни изчисления са установени за двата метода допустимите от ЗСПЗЗ случаи на трансформации на имоти.

Чрез регресионен анализ и експертна оценка е установена областта от категории на земята и класовете земи, в които е подходящо да се извършват трансформации. Резултатите са обвързани с данните от табл. 2 и табл. 3 относно класификациите на земите по пригодност за отглеждане на земеделски култури и комасационни дейности.

Потърсен е начин за увеличаване на броя на допустимите случаи на еквивалентни трансформации, удовлетворяващи условието в нормативната уредба, чрез комбинация от двата метода, който от своя страна допуска известни компромиси.

Таблица 3. Адаптация на класификацията на ФАО към установената у нас категоризация на земята за целите на комасацията [2]

Класове по ФАО		САБ (маржинални стойности)	Комасационна група
S ₁	Пригодни земи	75÷100	Първа
S ₂	Умерено пригодни земи	50÷75	Втора
S ₃	Ограничено пригодни земи	35÷50	Трета
N ₁	Слабо пригодни земи	20÷35	Четвърта
N ₂	Непригодни земи	0÷20	

3. Резултати и дискусия

Практическият резултат от уедряването на имотите е нормативно обвързан с отклонение в площта на имотите преди и след уедряването в размер на 10% (ако в споразумението между собствениците не е уговорено друго) (чл. 88, ал. 1 ППЗСПЗЗ). Това ограничение, транслирано към методиката за приравняване на площите от различни категории, допуска два случая в практиката: 1) приравняване на площи само от (някои) съседни категории и/или 2) приравняване на площи от несъседни категории, но при положение, че се уедряват имоти на един собственик в различни локализации, така че да се получи осреднен резултат в рамките на наложеното от закона ограничение.

Ограничението от 10% дава основание за прилагане на коефициенти на приравняване в максималния диапазон 0.9 – 1.1. В този случай точността на коефициентите в табл. 1 може да се закръгли до един знак след десетичния разделител (табл. 4). Оцветените в сиво клетки съдържат коефициентите, чието приложение е в хармония с условието на Закона. При всички останали коефициенти получените резултати ще бъдат извън изискуемата разлика от 10%.

Аналогични коефициенти са изчислени в табл. 5, но като са взети предвид конкретните САБ от 1 до 100. Оцветените клетки показват областите на допустимите от Закона коефициенти (в диапазона 0.9 – 1.1). По-тъмното оцветяване показва областта на коефициенти със стойност 1.0, а по-светлото – областите от коефициенти, по-малки и по-големи от единица, но в посочения допустим диапазон.

В табл. 4 всяка клетка е представителна за сто комбинации от САБ, съответно 100 коефициента с една и съща стойност. Така, общият брой от комбинации, за които е представителна таблицата, е 10000.

При вземане предвид конкретните САБ (табл. 5), общият брой от комбинации, т.е. общият брой на конкретни коефициенти, също е 10000. Табл. 4 може да бъде представена като табл. 6, която показва броя на комбинациите, за които коефициентите изпълняват условието на Закона. Тези стойности могат да се приемат като процент от случаите, които решава една комбинация между две категории (=100). Т.е., при обобщени коефициенти, се решават 100% от случаите на приравняване между две категории земя. Видно е, че Законът разпростира своето действие върху първа, втора и трета категория, а приравняването трябва да става само между съседни категории. Между трета и четвърта категория Законът се удовлетворява само при приравняване от четвърта към трета категория, обратното не важи, което е грешка вследствие на използване на средните стойности на САБ. По диагонал на таблицата са случаите, при които площите не се приравняват. Общият брой на допустимите комбинации е 1500.

Таблица 4. Коефициенти за приравняване на площи при различни категории на почвата, изчислени въз основа на средния агрономически бал за съответната категория

Категории на почвата	Категории на почвата									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1.0	1.1	1.3	1.5	1.7	2.1	2.7	3.8	6.3	19.0
2	0.9	1.0	1.1	1.3	1.5	1.9	2.4	3.4	5.7	17.0
3	0.8	0.9	1.0	1.2	1.4	1.7	2.1	3.0	5.0	15.0
4	0.7	0.8	0.9	1.0	1.2	1.4	1.9	2.6	4.3	13.0
5	0.6	0.6	0.7	0.8	1.0	1.2	1.6	2.2	3.7	11.0
6	0.5	0.5	0.6	0.7	0.8	1.0	1.3	1.8	3.0	9.0
7	0.4	0.4	0.5	0.5	0.6	0.8	1.0	1.4	2.3	7.0
8	0.3	0.3	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	1.0	1.7	5.0
9	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4	0.6	1.0	3.0
10	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3	1.0

Аналогично, резултатите от табл. 5 могат да бъдат обобщени в табл. 7, която отразява броя от комбинации на приравняване между категориите (броя коефициенти), чието изпълнение не противоречи на нормативното изискване. В този случай, всички коефициенти на приравняване между две съседни категории в областта от първа до пета категория са в изискуемите граници. В областта от шеста до десета категория броят на изпълнимите коефициенти намалява съответно от 91% до 17%. Общият брой на допустимите комбинации в табл. 7 е 1415.

Изменението на броя на допустимите коефициенти с намаляване на почвеното плодородие се подчинява на степенна функция, чийто аналитичен вид е (фиг. 1, форм. (1))

$$y = 0.0269x^{0.9225}, \quad (1)$$

където x е среден агрономически бал,

y – процент на допустимите от ЗСПЗЗ случаи, при коефициент на детерминация $R^2 = 0.9435$.

Най-много допустими от Закона комбинации – 1.91% от общия брой, се наблюдават при САБ = 87. Областта, която обхваща най-много допустими комбинации – 1.13% до 1.91% – е от 100 до 55 САБ. В тази област броят на допустимите комбинации е 971 или 68.62% от общия брой допустими комбинации (табл. 8). Видно е, че най-подходящи територии за провеждане на комасационни дейности, които изпълняват нормативното условие, са земите с висока продуктивност от първа, втора и трета категория.

Този резултат потвърждава полученото от [2], според които най-подходящи по природни и икономически условия за извършване на комасация са земите от първа комасационна група (пригодни земи) със САБ в границите на 75 – 100 (табл. 2). Голям брой допустими от закона случаи се получават и при земите от трета и четвърта категории. До аналогичен извод са достигнали и горепосочените автори за умерено пригодните земи от втора комасационна група със САБ от 50 до 75 бала. При слабопродуктивните земи нормативната допустимост за приравняване значително намалява.

Таблица 5. Коэффициенти за приравняване на площи при различни категории на почвата, изчислени въз основа на средни агрономически балове в диапазона от 1 до 100 бала

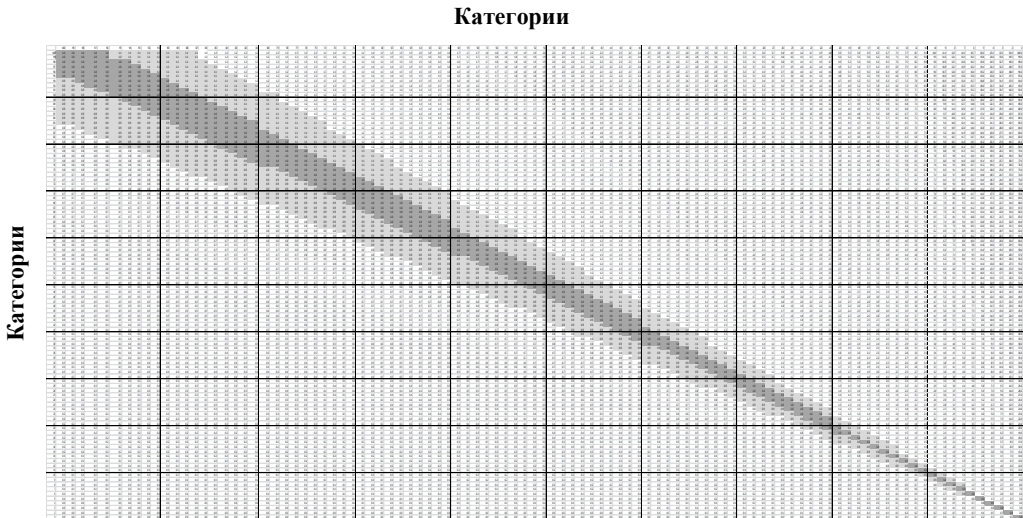
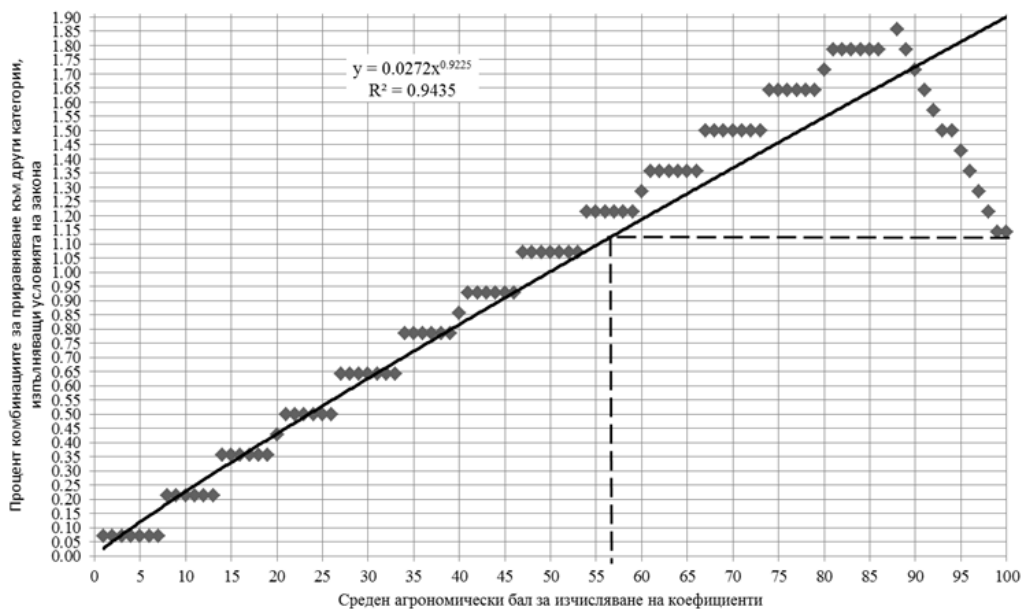


Таблица 6. Брой на комбинациите при средни за категориите стойности на САБ, при които се получават коефициенти на приравняване, изпълняващи условията на ЗСПЗЗ

Категории на почвата	Категории на почвата									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	100	100								
2	100	100	100							
3		100	100							
4			100	100						
5					100					
6						100				
7							100			
8								100		
9									100	
10										100

Таблица 7. Брой на комбинациите при конкретни стойности на САБ по категории на земята, при които се получават коефициенти на приравняване, изпълняващи условията на ЗСПЗЗ

Категории на почвата	Категории на почвата											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	100	73	2									175
2	86	100	61									247
3	7	76	100	49								232
4		3	62	100	35							198
5				46	100	25						174
6					33	91	15					137
7						22	78	10				109
8							12	62	3			77
9								6	41	1		48
10									1	17		18
Общо	193	252	225	198	164	137	105	78	45	18	1415	



Фиг. 1. Определяне на областта на стойности на САБ, подходящи за използване при комасационни дейности

Таблица 8. Допустими комбинации в областта на продуктивните земи – първа-пета категория

Общ брой допустими комбинации	Брой допустими комбинации при САБ > 55	Процент на допустимите комбинации при САБ > 55
1415	971	68.62

В табл. 9 са показани броят на коефициентите, удовлетворяващи нормативното условие при двата подхода и при комбинация от тях. При работа с методиката по средни САБ се получава малко по-висок процент на допустими случаи – 15%, докато при работа с конкретни САБ делът на допустимите случаи е 14.15%. На табл. 10 се вижда, че разпределението по групи категории е различно, като при работа с конкретни САБ значително се увеличават възможностите при четвърта и пета категория за сметка на областта от първа до трета категория земи. Предвид тези резултати, е възможно оптимизиране на подхода за определяне на коефициенти за приравняване. Ако за високопродуктивните земи от първа до пета категория се използват средни за категорията САБ, а за по-слабо продуктивните земи конкретни САБ, това би увеличило възможните по закон случаи до 1552. За земите от първа до пета категория случаите ще се увеличат със 168, в т.ч.: за земите от първа до трета категория броят им ще достигне 805 (което е повече спрямо всеки един от методите), а за четвърта и пета категория той ще бъде 363 – толкова колкото при работа с конкретни САБ. За земите от шеста до осма категория (съответстващи на ограничено пригодни и слабо пригодни земи – трета и част от четвърта комасационна група по [2] ще са възможни 321 случая в допустимата от ЗСПЗЗ област.

Таблица 9. Сравнение на двата метода за приравняване на земите по допустимост спрямо нормативните условия

	Общ брой коефициенти	Брой на коефициентите, изпълняващи нормативното условие	Процент на допустимите коефициенти от общия брой коефициенти
Средни САБ	10000	1500	15.00
Конкретни САБ	10000	1415	14.15
Комбинация от двата подхода	10000	1552	15.52

Таблица 10. Сравнение на двата метода за приравняване на земите по група категории на земята и комасационни групи

При използване на:	Изпълняващи условията на ЗСПЗЗ комбинации в обхвата на 5-та категория	В т.ч. изпълняващи условията на ЗСПЗЗ комбинации в обхвата на 1-3-та категория (първа комасационна група)	В т.ч. изпълняващи условията на ЗСПЗЗ комбинации в обхвата на 4-5-та категория (втора комасационна група)	В т.ч. изпълняващи условията на ЗСПЗЗ комбинации в обхвата на 6-8 (трета комасационна група)
Средни САБ	1000	800	200	300
Конкретни САБ	1017	654	363	321
Комбинация от двата подхода	1168	805	363	321

От направеното изследване е видно, че въпреки големия брой коефициенти за приравняване на площите на поземлените имоти по техните категории (10000 при работа с конкретни САБ), ЗСПЗЗ има ограничаващо действие за повечето от тях. Само 15% са коефициентите, които позволяват резултатът от приравняването да не се различава с повече от 10% от площта на имотите преди приравняването. Освен това, числовите стойности на САБ по категории земи са предпоставка за препоръчване на комасационни дейности при плодородните земи от първа до пета категория.

4. Изводи

Настоящото законодателство силно ограничава възможностите за провеждане на комасация. Косвено, то допуска комасационни действия само в земите с високо плодородие. При използване на стандартната методика за приравняване между категориите земи въз основа на средни стойности на САБ нормативно са възможни приравнявания само при земи от първа до трета категория. Нещо повече, допустими резултати се получават само при приравняване между съседни категории. Резултатите при използване на конкретни САБ показват разширяване на областта на приложимост със земи от четвърта и част от пета категория. При по-слабо продуктивните земи от шеста-десета категория нормативната допустимост прогресивно намалява. И при двата метода много от собствениците на земи от пета и шеста (и по-ниски) категории остават ошетени.

От изследването е видно, че е възможно оптимизиране на подхода за определяне на коефициенти за приравняване, като за високопродуктивните земи от 1 – 5-та категория се прилагат средните стойности по САБ, а за по-слабо продуктивните земи се възприеме изчисляване на коефициенти въз основа на конкретни САБ. Това би увеличило възможните по закон в случаи на приравняване с включване на земите от 6 – 8 категория (съответстващи на ограничено пригодни и слабо пригодни земи – трета и част от четвърта комасационна група) и би довело да относително справедливо компенсиране на собствениците.

Предвид факта, че в страната съществуват обширни територии с 5 – 6 категории земи, подходящи за механизизирана обработка на почвата и получаване на пазарно ориентирана земеделска продукция, които се нуждаят от уедряване на поземлената собственост, е необходимо адаптиране на законодателството за уедряване на поземлените имоти към природните характеристики на земеделските територии с цел разширяване на възможностите за комасация.

Благодарности

Публикуването на тази статия е подкрепено от Центъра за научни изследвания и проектиране при УАСГ (Проект БН-209/18 “Методически указания за земеустройствено проектиране”).

ЛИТЕРАТУРА

1. Петров, Е., Кабакчиев, И., Божинова, П., Стоева, А., Георгиева, Я., Хершкович, Е., Дилков, Д. Методика за работа по кадастъра на селскостопанските земи в НРБ. НАПС, София, 144 с., 1988.

2. Георгиев, Б., Банов, М., Трифонова, Т., Кръстева-Пенкова, В., Митрева, З, Колчаков, В., Ненов, М., Митева, Н. Съвременни научни постановки за възстановяване, поддържане кадастъра на земеделските земи и агроекологични похвати при осъществяване на комасационни активности. Проект ПОЗМ 173, Селскостопанска академия, София, 180 с., 2016.

3. Кръстанов, С. Подход на ФАО за оценка на земите. В: Лекции по почвознание, Проект ФАО България – ТСП/БЪЛ/4502 (Т), 469-480, 1989.

4. Пенков, М., Донов В., Бояджиев Т., Андонов Т, Нинов Н., Йолевски М., Андонов Г., Генчева С. Класификация и диагностика на почвите в България във връзка със земеделянето. Земиздат, 151 с., 1992.

5. Митрева, З., Любенова, И., Панков, В., Радованова И., Георгиев, Б. Качествена съпоставимост, взаимозаменяемост, агроекологична база за комасационни активности и пазарни цени на земеделските земи. В: Агроекологичен потенциал на поземлените имоти в землище Ореш и научна база за рационално земеползване, НТС на специалистите в земеделието, 109-116, 2017.

OPPORTUNITIES AND LEGAL LIMITATIONS FOR LAND CONSOLIDATION IN BULGARIA

M. Moteva¹, S. Syuleyman², V. Krasteva³

Keywords: *consolidation of landed properties, normative regulations, soil categories, coefficients*

ABSTRACT

The objective of the study is to compare two scientific methodological approaches for equivalent landed property exchange with the limitations of the current regulatory framework and to provide recommendations for improvement of the conditions for land consolidation in Bulgaria. It has been established that the area of normative admissibility of the consolidation of properties concerns land of first to third categories, while the lands of the fourth to sixth categories that are suitable for mechanization treatment and market oriented agricultural production remain unsecured. A combined approach is proposed in order to increase the normative admissible land consolidation cases. Better adaptation of the legislation to the natural characteristics of agricultural territories is recommended in order to achieve more appropriate practical application of the consolidation activities.

¹ Milena Moteva, Assoc. Prof. Eng. PhD., Dept. "Land Management and Agrarian Development", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: moteva_fgs@uacg.bg

² Semra Syuleyman, Diploma Student in Geodesy, Specialization "Cadastral and Real Estate Management", Dept. "Land Management and Agrarian Development", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: semra.syuleyman@gmail.com

³ Veneta Krasteva, Prof. PhD, Head of Dept. "Genesis, Diagnostics and Classification of Soils", ISAPP "N. Poushkarov", e-mail: vnkrasteva@abv.bg