

ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ и ИКОНОМИЧЕСКА СВОБОДА НА ГРАЖДАНИТЕ

СПЕЦИАЛЕН ДОКЛАД НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ПОСРЕДНИК НА ОБЩИНА БАТАК

Конституцията на Република България гарантира правото на собственост и прогласява неприкосновеността на частната собственост, като предоставя на собственика изключителното право да се ползва свободно от собствеността си и да се разпорежда с нея. Конституцията определя частната собственост като гаранция и материална основа на правата, достойнството и сигурността на личността.

Съгласно Хартата на основните права на Европейския съюз, всеки има право да се ползва от собствеността на имуществото, което е придобил законно, и да се разпорежда с него. Всяко физическо или юридическо лице има право мирно да се ползва от своята собственост, прогласява чл. 1 от Допълнителния протокол към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи.

Гаранциите, които се предоставят на гражданите и организациите да упражняват правото си на собственост, са показатели за степента на демократичност на политическото управление. Благосъстоянието на държавата и гражданите е в пряка зависимост от правото на собственост, а защитата на това право е важен индикатор за степента на икономическа свобода. България се нарежда на 36-то място (по средата) в класацията „Икономическа свобода по света: годишен доклад 2010“, изготвен от канадския институт „Фрейзър“.

Международният индекс „Право на собственост“, създаден от Алианс „Права на собственост“ – Вашингтон, и редица международни организации, отчита защитата на правото на собственост в 125 държави по света. Резултатите се основават на три главни области на частната собственост – политическа и правна среда, право на физическа собственост и право на интелектуална собственост. От 2007 г. за България се отчита подобрение на защитата на правото на собственост.

Трябва да се отбележи обаче, че в осъдителните решения на Европейския съд по правата на човека за България през 2010 г. – 69 на брой, в 18 случая е намерено нарушение, свързано с **правото на мирно ползване на собствеността**.

Сигнали, свързани с правото на собственост:

- незаконно строителство;
- отчуждително-обезщетителни процедури;
- изменения на подробни устройствени планове;
- възстановяване на земеделски земи и гори;
- други проблеми на собствеността.

1.Засегнати права от незаконно строителство

Констатации за организацията на органите за контрол по строителството и възможността им да изпълняват възложените им с действащата нормативна уредба задачи

Компетентните органи и особено общинските е необходимо да упражняват системен и своевременно контрол и превенция, за да не се допускат незаконни строежи.

Не са изключение случаите, при които проверките от контролните органи по сигнали за незаконни са бавни и формални. Има и случаи на отказ да се предприемат мерки при констатирано незаконно строителство.

В редица случаи незаконното строителство е в резултат на това, че самите граждани предприемат действия преди одобряването на внесените в общината проекти.

Общественият посредник оценява допускането на незаконно строителство, поради недостатъчна ангажираност от страна на гражданите или бездействие на контролните органи, като проява на лоша администрация. Тези практики са в дисонанс с изискванията на Европейската харта за устройство на територията, приета през 1983 г. в Торемолинос, Испания, от Конференцията на министрите, отговарящи за устройството на територията (СЕМАТ). В хартата се подчертава: „Устройството на територията представлява важен инструмент за развитие на обществото. Чрез него може да се постигне по-добро организиране на пространството, взаимовръзка между дейностите, защита на околната среда, намаляване на регионалните различия и подобряване качеството на живота”.

Непредприемането на действия или несвоевременната намеса създават среда за убеждение, че може да се строи незаконно или че компетентните органи са безсилни да се справят с тези проблеми.

Гъримостта към такива прояви и несвоевременното прилагане на закона създават обществено недоволство. Стига се до тежки последици за гражданите, чиито незаконни постройки са обект на принудително премахване, от което се понесят загуби.

Начинът, по който е уреден административният контрол по строителството в действащия закон, води до:

1. Дуализъм във функциите на РДНСК и общинските администрации, например:

- правомощия за установяване на незаконни строежи, във връзка с чл. 225, ал. 1 от ЗУТ, имат органите на РДНСК и на общинската (районната) администрация;

- съгласно чл. 224, ал. 1 от ЗУТ и началникът на ДНСК, и кметовете на общините имат правомощия за спиране на незаконни строежи и за налагане на глоби и имуществени санкции на нарушителите;

- на органите на ДНСК и на общинските, респективно - районните администрации, е възложена функцията по констатиране на условията по чл.

178 от ЗУТ за забрана на ползването на строежи или части от тях, които не са въведени в експлоатация по съответния ред.

2. Прехвърляне на отговорността между тези органи и неефективност на проверките.

3. Забавяне при изпълнението на влезли в сила заповеди за премахване на незаконни строежи.

4. Липса на превантивен контрол от страна на общинските и държавните контролни органи в хода на строителството на обектите, с оглед отстраняване на допуснати отклонения и незаконно строителство, преди окончателното завършване на строежите.

5. Преобладаващата част от извършваните проверки по време на строителството на обектите са по повод на жалби и сигнали, постъпили до компетентните контролни органи, като служебно иницирираните проверки са по-скоро изключение.

Станалите публично достояние множество случаи, някои от които драстични, на допуснати незаконни строежи и липсата на адекватна и своевременна намеса от страна на отговорните институции, на национално ниво, поставят с особена острота въпроса за предприемане на неотложни мерки за съществено подобряване на системата за контрола по строителството. В това отношение, готовността на МРРБ и ДНСК за изготвяне на проект на Закон за изменение и допълнение на ЗУТ, с цел повишаване на ефективността на контрола по строителството, макар и закъснял, може да се оцени като положителна стъпка за преодоляване на съществуващите проблеми.

Необходимо е държавата да стимулира гражданите и инвеститорите не само да реализират инвестиционните намерения, а и да съдейства за тяхното своевременно и законосъобразно приключване, осъществявайки постоянен контрол върху изпълнението на строежите в съответствие с одобрените строителни книжа в хода на строителния процес. В ЗУТ са предвидени достатъчно сериозни санкции за нарушителите, но е справедливо тези санкции да се прилагат в случай, че нарушенията са реализирани въпреки направените от компетентните контролни органи необходими предписания. При липса на превантивен контрол на строителството от компетентните органи, не е справедливо единствено гражданите да понасят санкцията по премахването. **Необходимо е тази санкция да се обвързва с налични конкретни предписания.**

Ето защо е необходимо по законодателен път да се оптимизира превантивният контрол по незаконното строителство, за да не се допуска такова. **Целта на закона не трябва да бъде единствено ликвидирането на извършено вече незаконно строителство, а превенцията срещу такова строителство.** Основна грижа на държавата е нейната територия да се застроява законосъобразно и в съответствие с утвърдените подробни устройствени планове.

В тази връзка внимание заслужават следните идеи:

- ясно разграничаване на отговорностите на общинските администрации и РДНСК за постигане на по-голяма ефективност при контрола на

строителството, в защита на правата на гражданите и обществения интерес;

- регламентиране на надежден контрол върху общинските органи, на които се възлагат функции за контрол по строителството, включително и налагане на административнонаказателна отговорност за виновно неизпълнение на задълженията им.

Решаващо за гарантиране на индивидуалните права на гражданите и на обществения интерес е да се направи оценка на административния капацитет на органите за контрол по строителството.

2. Възстановяване на правото на собственост върху земеделски земи и гори и земи от горския фонд.

И през изминалия период на 2011 г. продължиха да постъпват сигнали на граждани, във връзка с възстановяване на собствеността върху земеделски земи и гори и земи от горския фонд. Най-често оплакванията са относно:

- неизпълнение на влезли в сила съдебни решения за признаване на право на собственост;

- възстановяване на правото на собственост върху земеделски земи, които понастоящем са разположени в урбанизирани територии;

- възстановяване, съответно придобиване на право на собственост, в територии по § 4 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи (ЗСПЗЗ);

- ползване на земеделските земи.

3. Възстановяване на собствеността върху земеделски земи в съществуващи стари реални граници на бивши собственици, въз основа на решения за признато право на собственост

Земеделските земи, останали след възстановяване на собствеността (земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ), първоначално с изменението на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 13/2007 г.) преминаха в собственост на общините, при условията на временен ограничителен режим за разпореждане и задължение да се предоставят за нуждите на възстановяването на собствеността и обезщетяването, а в последствие, с изменение на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 62/2010 г.), ограниченията за разпореждане отпаднаха, но задължението за предоставяне на земи от общинския поземлен фонд за реституционни цели се запази с преходна разпоредба.

От този режим предимно са засегнати земи в планински или полупланински райони, в труднодостъпни землища. Въпреки че реституционните процедури не са приключили и правата на собствениците не са документирани съобразно изискванията на ЗСПЗЗ, в част от землищата имотите фактически се обработват от собствениците или техните наследници. Това несъответствие крие опасност за спорове и създава предпоставки за намаляване на степента на правна сигурност, както за индивидуалните права на собствениците, така и за достоверност на кадастъра, и може да обоснове отговорност на държавата, поради прекомерно забавяне на административните преписки.

Причините, довели до големия брой невъзстановени имоти с признато право на собственост, са:

- недобросъвестно изпълнение на техническите дейности при идентифициране на границите в кратък срок и в неподходящ сезон;
- неизпълнени съдебни решения;
- невъзможност на наследниците да припознаят на терена границите на имотите, заличени във времето;

4. Възстановяване, съответно придобиване право на собственост в територии по § 4 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ

Сигналите на гражданите са основно срещу:

- невъзстановено право на собственост на бившите собственици;
- непридобито право на собственост от ползватели;
- плана на новообразуваните имоти.

При изработването на помощните планове и плановете на новообразуваните имоти възникват допълнителни усложнения, поради неточното определяне на териториите по § 4:

- единични или групи имоти, попадат извън обхвата на зоната;
- включване в териториите на имоти с различен статут, например замени по Закона за трудовата поземлена собственост, за които е приложим общият ред за възстановяване на собствеността.

Бившите собственици с признато право на собственост върху предоставените им имоти чрез замяна, извършена по реда на Закона за трудовата поземлена собственост, а не за притежаваните от тях земи преди образуване на ТКЗС и върху тях е придобито право на собственост от ползвателите, не само че не получават земите си, но не могат да бъдат и обезщетени, поради несходство в процедурите .

гр.Батак
12.07.2011 г.

Малина Димова
Обществен посредник на Община Батак