

КОМЕНТАРИ НА ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ЗЕМЈОДЕЛСКОТО ЗЕМЈИШТЕ

Член 1

Во Законот за земјоделското земјиште („Службен весник на Република Македонија“ бр.135/07, 18/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 7/16, 39/16 и “Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.161/19 и 178/21), во членот 48 ставот 1 се менува и гласи: „Земјоделското земјиште може да се пренамени во градежно во постапка пропишана со Законот за урбанистичко планирање и согласно овој закон или да се користи за неземјоделски цели согласно со членот 51 од овој закон.

Коментари:

v Предложените законски измени на членот 48 треба да содржат норма со која надлежноста на МЗШВ во постапката за пренамена на земјоделски во градежни земјишта ќе биде уредена според целите кои се регулирани со Законот за земјоделското земјиште. Повикувачката одредба која се предлага ја ограничува надлежноста на МЗШВ со тоа што предвидува да се следи постапка која е уредена со Законот за урбанистичко планирање која не е во надлежност на орган со јавни овластувања во земјоделската политика.

v Оваа измена треба да се измени со цел да се усогласи начинот на уредување на „пренамената на земјоделски земјишта“ согласно постапка во Законот за урбанистичко планирање и уредување на „користењето на земјоделско земјиште за неземјоделски цели“ согласно постапка во Законот за земјоделско земјиште. Усогласувањето треба да ги следи правилата за користење на земјоделско земјиште за неземјоделски активности во член 51 кој се однесува на примена на постапка од Законот за минералните сировини, на начин што надлежноста за одлучување останува кај МЗШВ. Доколку се следи оваа норма, МЗШВ има овластување да донесе решение за користење за неземјоделски активности или да го одбие барањето за вршење неземјоделски активности доколку е склучен договор за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост, при што исклучок се само минералните сировини од јавен интерес кои се утврдени со Законот за минерални сировини. Уредувањето на „пренамената“ треба да ги содржи минималните критериуми кои се предвидуваат за „користењето на земјоделско земјиште за неземјоделски цели“, а формата и содржината на барањето за пренамена да биде пропишано во подзаконски акт.

v Законот за земјоделски земјишта ја уредува надлежноста на МЗШВ и со оглед на природата на односите кои се менуваат, логично е да се пропишат построги критериуми за одобрување или одбивање на барањето за пренамена на земјоделско земјиште во градежно земјиште. Оваа одредба треба да се измени

и да пропише донесување на подзаконски акт со кој ќе се утврди формата и содржината на барањето за пренамена за кое ќе одлучува МЗШВ.

v Вака формулираната измена е неусогласена со начинот на располагање и заштита на земјоделското земјиште кое треба да се разгледува како стратешки ресурс и рационално да се користи. Со други зборови, за да се овозможи пренамена на земјоделско земјиште во градежно земјиште, неопходна е сериозна анализа која ќе ги земе предвид сите фактори, услови, ризици и ќе воспостави критериуми под кои може да се пренамени земјоделско во градежно земјиште, вклучувајќи ги целите поради кои се развиваат енергетски проекти од обновливи извори. Овие критериуми треба да се засновани на видот на почва, нивото и видот на земјоделски активности, како и други значајни фактори кои ќе ја формираат рамката за издвојување на плодно земјоделско земјиште и помалку обработливо земјиште кое може да се искористи за инсталации од обновливи извори. Функцијата на Владата отсуствува во оваа постапка, но ако се толкуваат одредбите кои ја уредуваат посебната заштита на земјоделското земјиште, пренамената во градежно земјиште не може да се одобри без да се оцени степен на обработливост на земјиштето, неговото значење за локалната економија, дали е заштитено или назначено од државата или локалната заедница, како и неговата одржливост за долгорочно производство на храна. Рамката со критериуми за пренамена на земјоделското земјиште треба да биде развиена од Владата во соработка со релевантни институции и организации, како и со учество на општините и регионалните центри за развој.

По ставот 1 се додаваат два нови става 2 и 3 кои гласат:

“Земјоделското земјиште од I и II катастарска класа не може да биде пренаменето заради донесување на урбанистички проект вон опфатот на урбанистички план и урбанистички план вон населено место со кое се планира наменска зона за енергетски градби (хидроелектрични центри, термоелектрични центри, нуклерани електрани, ветерни електрани, концентрациони сончеви електрани, електрани на биогориво и површински соларни и фотоволтаични електрани).

Земјоделското земјиште од III и IV катастарска класа нможе да биде пренаменето заради донесување на урбанистички проект вон опфатот на урбанистички план и урбанистички план вон населено место со кое се планира наменска зона за енергетски градби (хидроелектрични центри, термоелектрични центри, нуклерани електрани, ветерни електрани, концентрациони сончеви електрани, електрани на биогориво и површински соларни и фотоволтаични електрани) само доколку во катастарската општина за каде се планира донесување односно одобрување на урбанистичкиот план односно урбанистичкиот проект нема земјоделско земјиште од пониска катастарска класа.

Коментари:

✓ Законот за земјоделско земјиште во членот 3 предвидува дека „Земјоделското земјиште како добро од општ интерес за Републиката ужива посебна заштита и се користи под услови и на начин утврдени со овој закон.“ Критериумот добро од општ интерес утврден со Законот за земјоделското земјиште, подразбира дека земјоделското земјиште треба да се користи на рационален начин како ограничен природен ресурс, да се обезбеди негова заштита, како и правна сигурност на сопствениците и корисниците на земјоделското земјиште. Предложените измени на Законот се контрадикторни на целите кои се утврдени во членот 2, односно ограничуваат рационално користење на земјоделското земјиште, негова заштита и ја загрозуваат правната сигурност на сопствениците и корисниците на земјоделското земјиште. Со предложените измени се ограничува и заштитата на земјоделското земјиште која е предвидена со цел производство на здравствено исправна храна, за заштита на здравјето на луѓето, животинскиот и растителниот свет и непреченото користење и заштита на животната средина (член 42 од Закон за земјоделско земјиште).

✓ Предложените измени и ставови се во спротивност со целите на Законот за консолидација на земјоделското земјиште, односно ограничуваат унапредување на земјоделското производство, поголема обработка на расположливото земјоделско земјиште, постигнување на поекономично производство и примена на посовремени агротехнички мерки (член 5 од Закон за консолидација на земјоделското земјиште).

✓ Законот за урбанистичко планирање со оваа постапка предвидува правен режим врз добрата од општ интерес како што се земјоделските земјишта, на начин што нормира загуба и користење кое е спротивно на неговата природа и намена. Предложената одредба формулирана на постојниот начин е непотребна и пред се во спротивност со реалната надлежност на МЗШВ, која се остварува преку неколку закони кои јасно ги воспоставуваат јавните овластувања на МЗШВ над земјоделските земјишта како добра од општ интерес. Со ваквата рестриктивна измена се врши неприфатливо ограничувања на слободата да се располага, користи, плодоужива земјоделско земјиште и покрај тоа да се заштити како добро од општ интерес. Вака формулирана, оваа одредба ги надминува уставните овластувања дека добрата од општ интерес имаат посебна заштита и се во спротивност со член 56 од Уставот на РСМ.

По исклучок од став 2 и 3 на овој член земјоделското земјиште од I до IV катастарска класа може да биде предмет на пренамена доколку урбанистичкиот проект е за планирање на градби за кои со закон е уреден стратешки интерес и пренамената се врши со донесувањето на законот со кој е уреден стратешки интерес.

Коментари:

v Наведениот „стратешки интерес“ е дефиниран без јасни критериуми и остава простор за постапување во спротивност со јавниот интерес. Законот за урбанистичко планирање наведува дека за градби од стратешки интерес се сметаат државни патишта, железнички пруги итн., но за жал во законите не се дефинирани јасни критериуми за определување на стратешкиот интерес. Уставот на РСМ и законите пропишуваат заштита на јавниот интерес, што во случајов се разликува од стратешките интереси. Во контекст на уставниот поредок, урбанистичкото планирање подразбира уредување на прашања поврзани со издавањето одобренија за градба на објекти од локално значење (не од стратешки интерес), уредување на градежното земјиште и просторот во општината.

v Со предложените одредби се прави обид да се раздвои надлежноста на МЗШВ и експлицитно ги ограничува уставните овластувања за остварување на јавниот интерес кои се воспоставени со повеќе закони. Законот за консолидација на земјоделското земјиште (член 6) окрупнувањето на земјоделските земјишта го смета за дејност од јавен интерес. Во случајот со земјоделските плодни површини, јавен интерес е тие да служат за одгледување на земјоделски производи. Предложените измени се контрадикторни на Законот за земјоделство и рурален развој и целите на националната земјоделската политика, која треба да биде насочена кон обезбедување на стабилно производство на квалитетна храна, зголемување на конкурентноста на земјоделството, одржлив развој на руралните подрачја и оптимално искористување на природните ресурси со почитување на начелата за заштита на природата и животната средина (член 3).

v Контрадикторности постојат и со Законот за продажба на земјоделско земјиште во државна сопственост, кој пропишува постапка и услови со цел заштита на земјоделското земјиште и развој на земјоделството, рационално користење како ограничен природен ресурс, обезбедување на правна сигурност на сопствениците и корисниците на земјоделското земјиште и користење на земјоделското земјиште согласно со неговата намена заради зголемување на плодноста и спречување на негово загадување.

v Оттука произлегува обврската за користење на земјиштето според неговата намена, да се одржува и зголемува плодноста, да се спречуваат загадувања или други деградацији на земјиштето, да се користи на рационален начин и да се спречи уситнување на земјоделските парцели.

Ставот 2 кој станува став 4 се менува и гласи: „Земјоделското земјиште под култура пасиште може да се пренамени во градежно во постапка пропишана со Законот за урбанистичко планирање или да се користи за неземјоделски цели согласно со членот 51 од овој закон.“

Коментари:

v **Во однос на пасиштата во државна сопственост, предложените измени ја ограничуваат можноста за сочувување на нивната површина и зголемување на нивната вредност.**

v **Надлежноста во однос на пасиштата произлегува од Законот за пасиштата кој што во членот 2 предвидува дека „Пасиштата, како добро од општ интерес за Републиката, се користат под услови и начин утврден со овој закон.“ Во смисла на овој закон, пасиштата се искористуваат најрационално со пасење на добиток и косење и земјиште што се наоѓа во близина на населено место и служи претежно за изгон, одмор и делумно пасење на добиток (член 3 од ЗП). Овој закон како јавен интерес го уредува управувањето, унапредувањето и користењето на пасиштата, што е најочигледно во однос на забраната за разорување и узурпација на пасиштата како добро од општ интерес за Републиката.**

Член 2

Насловот на членот и членот 49 се менуваат и гласат:

„Доставување на податоци и мислења за планска програма и пренамена

Член 49

Министерството по претходно поднесено барање од страна на донесувачот или изработувачот на урбанистичкиот план односно урбанистичкиот проект согласно член 47 став (2) од Законот за урбанистичко планирање за доставување на податоци и информации кои се неопходни за изработка на урбанистичкиот план односно урбанистичкиот проект дава податоци и информации за сопственоста на земјоделското, шумското и друго земјиште во негова надлежност, категориите на земјиште, начин на нивното користење, воспоставен закуп, режим или постојни стварни товари.

Податоците и информациите од став 1 на овој член Министерството ги утврдува врз основа на податоците од имотниот лист за земјоделското земјиште и склучените договори за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост.

По исклучок од став (1) од овој член, доколку со планската програма се предвидува проширување на планскиот опфат на сметка на земјоделското земјиште, Министерството по претходно поднесено барање од страна на донесувачот или изработувачот на планската програма со која се предвидува проширување на планскиот опфат на сметка на земјоделското земјиште согласно член 44 став (4) од Законот за урбанистичко планирање, дава податоци и информации за земјиштето во негова надлежност, категориите на земјиште, начин на нивното користење, воспоставен закуп, режим или постојни стварни товари во границите на планскиот опфат од доставената планска програма за изработка на урбанистичкиот план.

Министерството по претходно поднесено барање од страна на донесувачот на урбанистичкиот план односно проект согласно член 47 став (6) и член 54 став (5) од Законот за урбанистичко планирање дава мислење на планските решенија во урбанистичкиот план односно урбанистичкиот проект.

Мислењето од став 4 на овој член го содржи начинот на кој донесувачот на планот ги земал во предвид податоците и информациите за квалитетот на земјоделското земјиште определен согласно катастарската класа на истото, податоците за постојните објекти утврдени согласно евиденцијата на Агенцијата за катастар на недвижности, потврдени реални товари на земјиштето или други релевантни факти доставени од Министерството согласно став (1) и (3) од овој член и настанатите промени во истите од денот на доставување до денот на приемот на работната верзија на урбанистичкиот план односно урбанистичкиот проект.

Министерството во мислењето што го дава согласно овој член се произнесува позитивно или негативно во зависност од условите од член 48 став 2 и 3 од овој закон.“

v Промената на насловот на членот 49 од „Барање за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно земјиште и потребна документација“ во „Доставување на податоци и мислења за планска програма и пренамена“ предвидува суштинско различни правни процеси, а во конкретните измени се користат да означат една иста постапка и правна состојба. Но, конкретните предлози ја поедноставуваат постапката за пренамена на земјоделско земјиште согласно Законот за урбанистичко планирање што е спротивно со целта на самиот Закон за земјоделско земјиште.

v Предложените измени на член 49 со кои МЗШВ е задолжено да достави податоци и информации кои се во негова надлежност, а кои се неопходни за изработка на планска документација согласно член 47 став (6) и член 54 став (5) од Законот за урбанистичко планирање“ треба да се уреди со подзаконски акти кои ќе ги пропишат формата и содржината на постапката со која се врши пренамена на земјоделско земјиште во градежно земјиште, потребните информации и податоци за земјоделските земјишта, обемот на бараната пренамена, условите од кои ќе зависи решението на МЗШВ за поднесеното барање за пренамена. На овој начин уште во фаза на изработка на планската документација ќе се уреди надлежноста на МЗШВ во постапката за пренамена на земјоделските во градежни земјишта.

v Како орган кој врши јавни овластувања во областа на земјоделието, МЗШВ треба да донесе решение за издавање на согласност или решение за одбивање на барањето за издавање на согласност за урбанистички план или проект. Да се дополнат одредби кои ќе предвидат донесување на подзаконски акт за формата и содржината на решението (член 51-г од Закон за земјоделско земјиште), и задолжително да биде образложено во рамки на конкретната постапка за пренамена на земјоделско во градежно земјиште.

Член 3

Насловот на членот и членот 49-а се бришат.

v Со цел зајакнување на постапката за пренамена на земјоделско во градежно земјиште, членот 49-а не треба да се брише, туку истиот треба да се дополни и допрецизира. Ставот 1 кој предвидува давање на согласност или одобрување за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште треба да остане во важност и да се доуреди со подзаконски акт кој ќе ги пропише критериумите за оценување на комплетноста на барањето за пренамена. Да остане во важност одредбата за донесување на предлог-одлука за пренамена на земјоделско во градежно земјиште од страна на МЗШВ и нејзино предлагање до Владата на РСМ која треба да ја усвои. Да се донесе подзаконски акт кој ќе ја регулира формата и содржината на одлуката за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно.

v Да се дополнат одредби кои ќе ја истакнат надлежноста на Владата во постапката за пренамена на земјоделско земјиште, на начин што ќе предвидат донесување на подзаконски акти кои ќе ги регулираат критериумите и условите под кои може да се пренамени земјоделско во градежно земјиште, вклучувајќи ги целите поради кои се развиваат енергетски проекти од обновливи извори. Овие критериуми треба да се засновани на видот на почва, нивото и видот на земјоделски активности, како и други значајни фактори за ограничување на пренамената на земјоделските земјишта.

v Да се дополнат одредби кои ќе ја уредат постапката за пренамена на земјоделско земјишта, вклучително и пасишта во градежни земјишта согласно Законот за урбанистичко планирање, на начин што ќе се подготви план или програма со утврдени цели на премената на земјиштата. Ова дополнување ќе обезбеди конзистентност со член 5 од Законот за пасиштата кој предвидува Владата да донесе програма со која се утврдуваат природните услови и можности на пасиштето, негова обнова, развој, мерките за одгледување, заштита, унапредување и проширување на пасиштата и слично, како и член 6 од Законот за продажба на земјоделско земјиште кој пропишува дека продажба се врши врз основа на годишна програма и одлука за продажба на земјоделско земјиште кои ги носи Владата на РСМ.

v Да се уреди учество на јавноста во постапката за пренамена на земјоделско во градежно земјиште. По примерот на пасиштата, ЈПП ги дава пасиштата на користење на правни и физички лица по пат на јавен оглас во зависност од капацитетот на пасиштата. Во консултативните процеси за просторно и урбанистичко планирање, неопходно е да се обезбеди суштинско учество и на претставниците на локалните заедници, особено сопствениците на земјоделските земјишта.

v Потребно е да се дополнат одредби така што при спроведување на постапката за пренамена ќе биде назначена стручна комисија формирана од Владата на РСМ и ќе вклучува членови од различни релевантни сектори.

v Со цел подобрување на постапката за пренамена, потребно е да се предвиди изработка на физибилити студија за секоја конкретна пренамена на земјоделско земјиште како дел од донесувањето на урбанистичкиот план. Студијата треба да ја оцени оправданоста за пренамена на земјоделското во градежно земјиште, да ги оцени трошоците, да ја анализира моменталната состојба со земјиштето, сопственичката структура, големината на парцелите, обемот и структурата на земјоделското земјиште, потребите и интересите на сопствениците или корисниците на земјиштето под закуп. На овој начин ќе се обезбеди стручна основа и ќе се намалат можностите од неоправдано пренаменување на земјоделското земјиште во градежно. Ова дополнување е конзистентно со постапката за спроведување на консолидација на земјоделското земјиште, каде што се изработува физибилити студија и се одредува точно дефинирана област која покрива земјоделско земјиште од едно или повеќе села каде што земјоделците искажале интерес за тоа и каде има оправдана потреба и услови за подобрување на постојниот просторен распоред на парцелите.

Член 4

Членот 49-б се менува и гласи:

„Донесувачот на урбанистичкиот план односно урбанистички проект е должен да ја надомести штетата што може да настане заради престанување на важење на договорот за закуп заради трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште.

Донесувачот на урбанистичкиот план односно урбанистички проект е должен во рок од 60 дена од денот на донесувањето на планот одоносно одобрување на проектот со кој се врши трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно земјиште да достави до Министерството извештај за процена на евентуалната настаната штета со престанување на важење на договорот за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост или од престанување на важење на договорот за користење на пасишта, изготвен од Бирото за судски вештачења, односно овластен проценувач кога на земјоделското земјиште во планскиот опфат има склучено договор за закуп на земјоделско земјиште или договор за користење на пасишта со доказ за депонирани средства на сметка на Министерството за исплата на надоместокот на штета.

Донесувачот или изработувачот на урбанистичкиот план односно урбанистички проект е должен до Министерството да достави и геодетски елаборат за нумерички податоци или спецификација на површината за деловите од кататстарската парцела, изработена од овластен геодет, кога со планскиот опфат се зафаќа земјоделско земјиште кое влегува со делови од катастарската парцела.

Донесувачот на урбанистичките планови е должен до Министерството да достави акт/одлука со која е донесен урбанистичкиот план односно потврда со која е одобрен урбанистичкиот проект.

Министерството по приемот на извештајот од ставот 2 на овој член, доставениот геодетски елаборат од ставот 3 на овој член и актот со кој урбанистичкиот план односно проект е донесен односно одобрен од ставот 4 на овој член, донесува решение за престанувањето на важење на договорот за закуп по сила на овој закон заради трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште и исплата на надоместокот на проценетата штета.

Решението од ставот 5 на овој член е конечно и извршно и против него е дозволена тужба пред надлежен суд во рок од 30 дена од денот на приемот на решението. Доколку во судска постапка со правосилна одлука се утврди дека износот на надоместокот на штета утврден во решението од ставот 5 на овој член е повисока од проценетата штета, Министерството во рок од десет дена по правосилноста на одлуката го известува донесувачот на урбанистичкиот план односно проект, дека е должен на сметка на закупецот да ја префрли разликата меѓу проценетата штета и досудениот износ на штета.“

v Предложените измени на членот 49-б може да се покажат како недоволни кога се утврдува надоместот на штета поради престанување на договорот за закуп на земјоделско земјиште. Измените треба да предвидат одредба во која ќе се уреди начинот и условите под кои престанува да важи договорот за закуп со цел да се заштити правото на сопственост на граѓаните кои располагаат, користат, односно имаат ограничено право на сопственост врз земјоделски земјишта според Законот за сопственост и други стварни права кој подразбира негово уживање во согласност со природата и намената на стварта, како и со јавниот интерес кој е утврден со закон.

v Предложените измени треба да се дополнат на начин што ќе се прецизира начинот и условите под кои престанува да важи договорот за закуп за да не се остави можност од произволно спроведување на пренамената на земјоделско земјиште и неоправдано одземање на правото на закуп на земјоделско земјиште.

v Предложените измени во делот на престанување на важноста на договорот за закуп треба да бидат усогласени со правилата на располагање, користење и заштита кои се утврдени во Законот за земјоделското земјиште преку одредби за правото на првенствено купување според кое носителот на правото на сопственост е должен земјоделското земјиште заради продажба да го понуди на заедничкиот сопственик, сосопственик, и на соседите чии земјишта се граничат со земјиштето што се продава. Ова ограничување е со цел да се спречи уситување на земјоделските парцели, а во функција на порационално користење на земјоделското земјиште и примена на современи агротехнички, агромилиоративни и хидромелиоративни мерки.

Член 4

Членот 49-б се менува и гласи:

„Донесувачот на урбанистичкиот план односно урбанистички проект е должен да ја надомести штетата што може да настане заради престанување на важење на договорот за закуп заради трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште.

Донесувачот на урбанистичкиот план односно урбанистички проект е должен во рок од 60 дена од денот на донесувањето на планот одоносно одобрување на проектот со кој се врши трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно земјиште да достави до Министерството извештај за процена на евентуалната настаната штета со престанување на важење на договорот за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост или од престанување на важење на договорот за користење на пасишта, изготвен од Бирото за судски вештачења, односно овластен проценувач кога на земјоделското земјиште во планскиот опфат има склучено договор за закуп на земјоделско земјиште или договор за користење на пасишта со доказ за депонирани средства на сметка на Министерството за исплата на надоместокот на штета.

Донесувачот или изработувачот на урбанистичкиот план односно урбанистички проект е должен до Министерството да достави и геодетски елаборат за нумерички податоци или спецификација на површината за деловите од катастарската парцела, изработена од овластен геодет, кога со планскиот опфат се зафаќа земјоделско земјиште кое влегува со делови од катастарската парцела.

Донесувачот на урбанистичките планови е должен до Министерството да достави акт/одлука со која е донесен урбанистичкиот план односно потврда со која е одобрен урбанистичкиот проект.

Министерството по приемот на извештајот од ставот 2 на овој член, доставениот геодетски елаборат од ставот 3 на овој член и актот со кој урбанистичкиот план односно проект е донесен односно одобрен од ставот 4 на овој член, донесува решение за престанувањето на важење на договорот за закуп по сила на овој закон заради трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште и исплата на надоместокот на проценетата штета.

Решението од ставот 5 на овој член е конечно и извршно и против него е дозволена тужба пред надлежен суд во рок од 30 дена од денот на приемот на решението. Доколку во судска постапка со правосилна одлука се утврди дека износот на надоместокот на штета утврден во решението од ставот 5 на овој член е повисока од проценетата штета, Министерството во рок од десет дена по правосилноста на одлуката го известува донесувачот на урбанистичкиот план односно проект, дека е должен на сметка на закупацот да ја префрли разликата меѓу проценетата штета и досудениот износ на штета.“

v Предложените измени на членот 49-б може да се покажат како недоволни кога се утврдува надоместот на штета поради престанување на договорот за

закуп на земјоделско земјиште. Измените треба да предвидат одредба во која ќе се уреди начинот и условите под кои престанува да важи договорот за закуп со цел да се заштити правото на сопственост на граѓаните кои располагаат, користат, односно имаат ограничено право на сопственост врз земјоделски земјишта според Законот за сопственост и други стварни права кој подразбира негово уживање во согласност со природата и намената на стварта, како и со јавниот интерес кој е утврден со закон.

v Предложените измени треба да се дополнат на начин што ќе се прецизира начинот и условите под кои престанува да важи договорот за закуп за да не се остави можност од произволно спроведување на пренамената на земјоделско земјиште и неоправдано одземање на правото на закуп на земјоделско земјиште.

v Предложените измени во делот на престанување на важноста на договорот за закуп треба да бидат усогласени со правилата на располагање, користење и заштита кои се утврдени во Законот за земјоделското земјиште преку одредби за правото на првенствено купување според кое носителот на правото на сопственост е должен земјоделското земјиште заради продажба да го понуди на заедничкиот сопственик, сосопственик, и на соседите чии земјишта се граничат со земјиштето што се продава. Ова ограничување е со цел да се спречи уситнување на земјоделските парцели, а во функција на порационално користење на земјоделското земјиште и примена на современи агротехнички, агромилиоративни и хидромелиоративни мерки.

v Потребно е да се прецизира начинот на утврдување на висината на причинетата штета поради трајна пренамена на земјоделското земјиште за да не се загрози правната сигурност на сопствениците на земјоделско земјиште поради несоодветно утврдување на надомест на штета од трајна пренамена на земјоделско земјиште и пасиште во градежно земјиште. На овој начин ќе се направи усогласување со член 9 од Законот за продажба на земјоделското земјиште кој пропишува прецизна постапка за продажба и начин на утврдување на проценетата вредност на земјиштето и насадите.

v Да се направат измени во одредбите и да се предвиди дека извештај за процена на евентуалната штета со престанување на важење на договорот за закуп на земјоделско земјиште во државна сопственост или од престанување на важење на договорот за користење на пасишта е недоволен доказ за утврдување на висината на причинетата штета поради трајна пренамена на земјоделското земјиште.

v Потребно е да дополнат измените на овој член, така што ќе се пропише методологија за утврдување на висината на причинетата штета поради трајна пренамена на земјоделското земјиште како подзаконски акт на МЗШВ. Да се направи усогласување со одредбите на Законот за продажба на земјоделското земјиште во државна сопственост кои предвидуваат дека

Владата по предлог на МЗШВ донесува Методологија за утврдување на максимална и кумулативна површина на земјоделското земјиште во државна сопственост што е предмет на продажба (член 8 став 2) и Методологија за процена на пазарната вредност на земјоделското земјиште во државна сопственост под оранжерии и објекти кои се во функција на земјоделското производство. На овој начин ќе се обезбеди конзистентност во начинот на водење на земјоделската политика.

v Потребно е дополнување во одредбата за доставување на геодетскиот елаборат со податоци за квалитетот на земјоделското земјиште за кое се бара пренамена, карактеристиките на почвата, долготрајноста на земјоделските процеси итн.

v Да се направи измена и дополнување во ставот 4 и да се предвиди дека МЗШВ како надлежен јавен орган мора да има овластување и да донесе одлука за одобрување на пренамената.

Член 5

Во членот 49-в зборовите „49, 49-а и 49-б“ се заменуваат со зборовите „49 и 49-б“.

Член 6

Започнатите постапки за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно до денот на отпочнувањето на примената на Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија“ 32/20), а кои постапки согласно член 93 став (1) од Законот за урбанистичко планирање се однесуваат на донесување, и изменување и дополнување на урбанистичките планови за кои е одобрена планската програма и кои ќе бидат завршени во рок од четири години од влегувањето во сила на Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија“ 32/20), ќе завршат согласно законот по кој се започнати.

Започнатите постапки за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно до денот на влегување во сила на овој закон може да запрат доколку подносителите на барањата за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно, во рок од една година од денот на влегување во сила на овој закон ги повлечат барањата за трајна пренамена. Министерот во рок од 15 дена од денот на приемот на барањето од став 2 на овој член донесува решение за запирање на постапката за трајна пренамена на земјоделското земјиште во градежно.

v Во македонскиот правен поредок во преку 12 закони содржани се законски одредби кои регулираат релевантни прашања за регулирање на земјоделската политика. Да се дополнат преодните и завршните одредби на овие измени и дополнувања така што да се пропише дека одредбите од овој закон имаат предност во примената во однос на одредбите од другите закони коишто содржат



Центар
за истражување
и информирање
за животна средина
„ЕКО-СВЕСТ“ СКОПЈЕ

одредби кои регулираа какви и да било прашања за целите на земјоделската политика и руралниот развој.