



НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ЗЪРНОПРОИЗВОДИТЕЛИТЕ

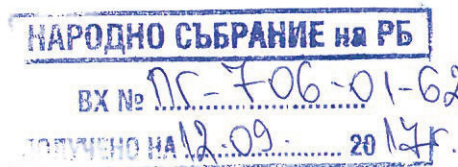
1606 София, ул. „Владайска“ №39 А, партер, ап. 2, тел.: +359 2 953 37 26, e-mail: office@grain.bg

Изх.№ 020773/ 11.09.2017 г.

ДО
Г-ЖА ДЕСИСЛАВА ТАНЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА
ПО ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ

КОПИЕ ДО
Г-Н РУМЕН ПОРОЖАНОВ
МИНИСТЪР НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО,
ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ НА
Р БЪЛГАРИЯ

Относно: Становище на НАЗ по Законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, внесен в Народното събрание с вх. № 754-01-52/05.09.2017г.



УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ТАНЕВА,

Обръщаме се към Вас, за да изразим силно безпокойство от Законопроекта за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, внесен в Народното събрание на Република България с вх. № 754-01-52/05.09.2017г., и да Ви призовем при обсъждането му от Комисията по земеделието и храните да съобразите аргументите на Националната асоциация на зърнопроизводителите (НАЗ), изложени по-долу.

Идентифицираният реален проблем със злоупотреба на права при деклариране на договори за наем на земеделска земя е неправилно анализиран от фактическа страна и в резултат на това част от предложените изменения не биха постигнали търсените нормативни решения. За противодействието на порочните схеми следва да се предприемат съответните изменения за преодоляване на слабостите в Закона за задълженията и договорите, чиито недоизяснени разпоредби позволяват пренаемане на имот, без съгласието на наемодателя.

Представяме Ви коментарите на НАЗ по отделните текстове на проектопредложенията за изменение на ЗСПЗЗ:

- чл. 4б, ал. 1 – изразяваме съгласие с прецизирането на текст, който да урежда правото за преотдаване на земеделски земи при сключването на договор за наем;
- чл. 4б, ал. 2 – не подкрепяме предложението Вариант 2 на ал. 2. Въвеждането на изискване договорът за наем да се сключва от съсобственици на земеделска земя, чиято собственост възлиза на определен процент идеални части от съсобствения имот, на практика ще възпрепятства неговото сключване. С оглед спецификата на поземлената собственост в страната, а именно – наличието на многобройни земеделски земи, придобити по наследство и явяващи се в съсобственост, често с много на брой



НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ЗЪРНОПРОИЗВОДИТЕЛИТЕ

1606 София, ул. „Владайска“ №39 А, партер, ап. 2, тел.: +359 2 953 37 26, e-mail: office@grain.bg

съсобственици, разписването на такъв текст ще създаде съществени затруднения в ползването на земеделските земи и ще доведе до невъзможност за сключване на договори за наем. Обръщаме внимание, че такава рестрикция е недопустима, тъй като договорите за наем са единствената алтернатива ползвателите да уредят отношенията си със собствениците на земеделски земи, след приетото в началото на годината ограничение в Закона за арендата в земеделието. В този смисъл, за нас е приемлива формулировката на Вариант 1 на ал.2;

- чл.4б, ал. 3 – думите „като в тези случаи наемателят е длъжен незабавно да уведоми писмено наемодателя“ следва да отпаднат. След като в договора е уговорена и уредена възможността за пренаемане, допълнителното уведомяване не е необходимо.

- чл. 4в, ал. 1 – предлагаме да бъде допълнен и прецизиран текста, като бъде изрично указано, че изискванията касаят договорите за наем със срок над 1 година:

Чл.4в. (1) При нотариална заверка на подписите на страните по договор за наем на земеделска земя със срок по-дълъг от 1 година, нотариусът проверява спазването на изискванията по чл.4б, ал.1, 2 и 3. Нотариалната такса се определя по реда на чл.5, ал.3.

Необходимостта от изясняване на договорите, за които се отнасят изискванията в чл.4в, ал. 1, а именно – за сключените със срок над 1 година, се налага с оглед риска от двусмисленост и погрешно тълкуване при прилагането на тази разпоредба.

- чл. 4в, ал. 2 – възразяваме срещу изискването за представяне на скица при сключване на договор за наем. Въвеждането на такова изискване е неоправдано, с оглед възможността нотариусът да извършва проверка на данните за имотите и тяхната собственост чрез достъпа, с който разполага до отделните регистри. Още повече, че с чл.4в, ал. 1 на нотариуса се вменява задължение да проверява изискванията чл.4б, ал.1, 2 и 3. В тази връзка, не е логично страните по договора да бъдат натоварени с допълнителна административна и финансова тежест, поради което настояваме тази алинея да отпадне;

- чл.5, ал. 3 – изразяваме несъгласие с предложената редакция. Нотариалната такса за заверяване на подписите на страните е приложима за договорите за наем със срок по-дълъг от 1 година, а редакцията поражда противоречива трактовка. Следователно текстът на чл. 5, ал. 3 не следва да бъде изменен, а да се запази в сега действащата му формулировка;

- чл. 37б, ал. 6 – независимо, че на общинските служби по земеделие не са вменени правомощия за произнасяне по валидността на представени договори за земеползване за един и същ имот при извършване на регистрация, те следва да съблюдават срока и вида на договора, като се дава предимство на договорите с нотариална заверка. В този смисъл и в съответствие с указанията на МЗХГ за прилагане на чл.37б и чл.37в от ЗСПЗЗ за стопанската 2017-2018 г., при представени повече от един вписан многогодишен договор за наем или аренда за един и същ имот, ОСЗ следва да регистрира вписания в службата по вписвания с по-ранна дата договор. В случаите, в които са представени договори, единият от които вписан многогодишен за наем или аренда, а другият – невписан едногодишен наемен, следва да се даде приоритет и съответно – да се регистрира вписаният многогодишен договор. Общинската служба по земеделие следва да спира регистрацията при представени повече от един невписани едногодишни договори за един и същ имот до решаване на спора между отделните страни. Непредоставянето на преимущество на вписаните многогодишни договори за наем или аренда пред



НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ЗЪРНОПРОИЗВОДИТЕЛИТЕ

1606 София, ул. „Владайска“ №39 А, партер, ап. 2, тел.: +359 2 953 37 26, e-mail: office@grain.bg

едногодишните невписани договори за наем, по същество обезсмисля сключването на многогодишни договори, уреждащи ползването на земята в дългосрочен план и от основно значение за дейността на земеделските стопани. На тази база, предлагаме следния текст на чл.37б, ал.б:

(б) В случаите, в които общинската служба по земеделие констатира, че са представени повече от един вписани многогодишни договори за наем, аренда и съвместно обработване за един и същ имот, извършва регистрацията на договора, вписан в службата по вписвания с по-ранна дата. Когато за един и същ имот са представени вписан в службата по вписванията многогодишен договор за наем/аренда и невписан многогодишен договор за наем, общинската служба по земеделие извършва регистрацията на вписания многогодишен договор. Общинската служба по земеделие стира регистрацията на представени за един и същ имот невписани многогодишни договори за наем до решаване на спора по съответния ред.

- Преходните и заключителните разпоредби в Параграф 4 от Законопроекта следва да се прилагат само за стопанската 2017/2018 година. Предложението ни е в Параграф 5 да се премахне съюзът „и“, с което текстът да придобие следния вид:

§ 5. Параграф 4 се прилага ~~и~~ за стопанската 2017/2018 г.

По отношение на предвидените промени в Закона за арендата в земеделието, настояваме допълнението на чл. 3, ал. 1, с което се въвежда изискването при вписването на арендния договор да се представя скица на арендувания обект на договора, да не се приема. Мотивите ни за отхвърлянето на този текст, както посочихме и по-горе, са, че това изискване води до ненужно административно и финансово натоварване за сключващите договора страни, при условие, че нотариусът има правомощията да извършва необходимите справки за собствеността и вещни права върху даден недвижим имот.

Очакваме изразените от НАЗ коментари да бъдат разгледани задълбочено и взети предвид при обсъждането на Законопроекта за промяна на ЗСПЗЗ. Бихме искали отново да изострим Вашето внимание върху утежненията, които биха предизвикали част от проектотекстовете в поземлените отношения. Напомняме, че за голяма част от земеделските стопани наемният договор е единствена форма на уреждане на отношенията в земеползването, след влезлите в сила тази година нови условия за сключване на аренден договор.

Също така очакваме, че ще бъде съобразен и планът на правителството за намаляване на административната тежест, тъй като към момента предложените проектопромени не кореспондират на усилията в тази посока.

Настояваме да бъде прекратена практиката в ускорени срокове да се извършват недообмислени промени в един от най-важните нормативни актове в областта на земеделието.

С УВАЖЕНИЕ:

СВЕТОСЛАВ РУСАЛЮВ
/ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА НАЗ/

