

БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА



Адрес за кореспонденция: 9002 гр. Варна бул. „8-ми приморски полк“ № 54

e-mail: basv1@abv.bg

НАРОДНО СЪБРАНИЕ на РБ

ВХ № ПГ-706-01-64

ПОЛУЧЕНО НА 12.09.2017 г.

Изх.№285/12.09.2017г.

ДО:

КОМИСИЯТА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ  
КЪМ 44 НС НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**СТ А Н О В И Щ Е**

О Т

Българска асоциация на съдиите по вписванията

**ОТНОСНО: ЗАКОНОПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА  
ЗА СОБСТВЕНОСТТА И ПОЛЗВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ  
СЪС СИГНАТУРА 754 – 01 – 52 / 05.09.2017 г.**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

«Българска асоциация на съдиите по вписванията» подкрепя предложението Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, насочен към защита на собствениците и ползвателите на земеделски земи, чиито права са засегнати от схема за контрол върху ползването на големи земеделски площи чрез сключването на договори за наем и аренда на чужди имоти.

С оглед постигане на посочената цел, БАСВ прави следните предложения за прецизиране на отделни текстове на проектопредложенията за изменение на ЗСПЗЗ, а именно:

**Чл. 4 в, ал.2, предвиден в &1 от Законопроекта, се изменя и допълва, както следва:**

**„Чл. 4 в. (2)** Нотариално удостоверените договори за аренда и договори за наем със срок по – дълъг от една година, както и анексите за изменение и прекратяване на същите се вписват в съответната служба по вписванията по местонахождение на земеделските имоти. Вписване на договорите, съответно анексите, се разпорежда от съдията по вписванията, при спазване

предпоставките на чл. 4б, ал.1, 2 и 3 от този закон и на чл.3, ал.4 от Закона за арендата в земеделието. При вписване на договорите и на анексите за изменение към тях се представя скица на имота.”

**В § 3 в чл.37б. предлагаме вместо предложения текст на ал.б, допълнение към съществуваща ал. 1**

Ал. 1 след изр. пето да се добави: При представяне на вписан в службата по вписванията и невписан договори за един и същ имот, регистрацията следва да се извърши на вписания договор.

**Предлагаме следния текст на §4,**

Ал.1 Договор за наем или за аренда, сключен преди влизане на този закон в сила от лице, което не отговаря на изискванията на чл.4б, ал.1 и 2, може да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално заверен подпис, придружена от копие от договора.

Ал.2 Декларацията се регистрира от съответната ОбСЗ. Декларацията се подава в 1-месечен срок от влизане на този закон в сила.

Ал.3 Когато имотът е съсобствен, декларацията се подава от съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. Пълномощното трябва да бъде с нотариална заверка на подписите и съдържанието.

Ал. 4 Декларация по ал. 1 за едногодишни договори за наем се подава пред общинската служба по земеделие по местонахождение на имота, без нотариално заверен подпис, придружена от копие от договора.

Ал. 5. В случай, че в срока по ал. 1 не е подадена декларация пред ОбСЗ, вписаните договори за наем и аренда в службите по вписванията, както и тези, регистрирани в общинската служба по земеделие, загубват своето действие и подлежат на заличаване.

Ал. 6. Зачиването на вписаните договори става по разпореждане на съдията по вписванията, въз основа на искане/заявление на директора на ОбСЗ, съдържащо данни за вписания договор, страните по същия и основанието за исканото действие. В тези случаи такса за вписване не се дължи.

Ал. 7. Зачиването на регистрирани договори в съответната общинската служба по земеделие се извършва въз основа на искане/заявление на директора на ОбСЗ, след отразяването в службата по вписвания.

**В & 7 от ПЗР на Законопроекта предлагаме следните допълнения в Закона за арендата в земеделието:**

**В Чл. 3 от ЗАЗ, визиран в §7 от ПЗР на Законопроекта, се създава нова ал. 7, както следва:**

**„§7, т.5 Създава се ал.7:**

**(7) Съдията по вписванията разпорежда вписване в имотния регистър, когато договорът за аренда на земеделски земи е сключен от лицата по чл.3, ал.4 от този закон.**

## **МОТИВИ:**

Вписването в имотния регистър не е административна процедура, изразяваща се в простото подреждане на хартиения документ в книга и преписване на информация от същия на електронен носител. Това е съдебно производство, водено от съдията по вписванията, досежно което се прилагат основно нормите на ГПК, ЗС, ЗКИР, ПВ и др. Именно съдиите по вписванията бяха един от органите, които сигнализираха институциите по места за т. нар. схема за контрол върху ползването на големи земеделски площи посредством договори за наем на чужди имоти, без знанието и съгласието на собствениците им.

В Законопроекта не са създадени нормативни предпоставки за ефективно упражняване от съдията по вписванията на неговите функции в осъществяването от него нотариално охранително производство по вписване на договорите за аренда и договори за наем на земеделски земи. Нещо повече, независимо от обстоятелството, че вписването на тези договори се извършва след тяхното сключване в изискуемата в Проекта форма - писмена форма с нотариално удостоверен подпис на страните по договора и преди регистрацията на договорите в Общинска служба по земеделие, единствено на съдията по вписванията не са възложени правомощия за проверка на предпоставките за сключването на договора за наем и този за аренда на земеделска земя, предвидени в новия текст на чл. 4 б, ал.1, 2 и 3 от ЗСПЗЗ и изменената разпоредба на чл.3, ал. 4 от ЗАЗ /&1 и в &7, т. 3 от Проекта/

Липсата на правомощия за контрол в тази насока при вписването на разглежданите договори ще доведе на практика до увеличаване на гражданско – правните спорове по административен и съдебен ред по актове, на които е придадена вече публичност чрез вписването им в предназначенията за това книги, но не са регистрирани в съответната Общинска служба по земеделие, защото при последващия вписването контрол по чл. 4 б, ал.1, 2 и 3 от ЗСПЗЗ и чл.3, ал. 4 от ЗАЗ /&1 и в &7, т. 3 от Проекта/ осъществяван от Общинска служба по земеделие по силата на чл.37 б, ал.6 от ЗСПЗЗ, регистрацията на договорите се спира на основание чл.37 б, ал.6 от ЗСПЗЗ,

предвиден в §3 от Законопроекта, «до решаването на спора по съответния ред».

Освен изложеното, предложената от нас редакция на чл. 4 в, ал.2 има за цел изрично да регламентира и вписването, както на основния договор за аренда или наем, *така и на анексите* за изменение и прекратяване, каквато регламентация понастоящем липсва. Предложението е съобразено и с §8 от ПЗР на Законопроекта, уреждащо дължимата държавна такса при вписването *и на анексите* за изменение и прекратяване към договорите за аренда и наем, поради което същото ще допринесе за постигането на синхронизация между цитираните нормативни текстове, заложиени в Проекта.

Считаме за необходимо предвиденото в Законопроекта възстановяване на нормативното изискване за представяне на скици на имотите при вписването на договорите за аренда, съществувало в Закона за арендата в земеделието, в неговата редакция до изменението, обн. ДВ, бр.13/07.02.2017 г., както и залегналото в настоящия Проект такова изискване относно договорите за наем на земеделска земя.

С изменението на чл.4в, ал.2 от ЗСПЗЗ и чл.3, ал.1 от ЗАЗ като нормативни актове с по – висша юридическа сила, се постига и синхронизация в законодателството по отношение на задължението за представяне на скици – копия от кадастралната карта при вписването на договори с предмет недвижими имоти, в това число и земеделски земи, находящи се в землища с одобрени кадастрални карти и регистри за съответната територия, изрично визирано в чл.6, ал.3, изр.2 от Правилника за вписванията.

Редакцията на § 4 е непълна и неясна и ще породи много трудности и проблеми, както за собствениците на земеделски земи, така и за съдиите по вписванията и служителите в ОбСЗ, поради което с предложението ни посоченият текст от Законопроекта е прецизиран с възможно най - малко промени. В тази връзка молим да вземете под внимание нашето предложение за промяна на §4 от ПЗР, със следните доводи:

Общинските служби по земеделие разполагат с пълна информация относно регистрираните договори за наем на земеделските имоти по места. Считаме, че именно те следва да бъдат органа, пред който трябва да се подават декларациите от собствениците в хипотезата на §4, ал.1 ПЗР.

С предложените промени се конкретизира органът, пред който се подава декларацията – съответната Общинска служба по земеделие. В случай, че декларацията по ал. 1 подлежи на вписване в службата по вписване Директорите на ОбСЗ ще бъдат принудени да правят справки от службите по вписванията за наличие или липса на вписвания на такива декларации по персоналните партии на лицата – страни по договора и на собственика на имота. За да се избегнат посочените трудности, както и да се спестят усилия и средства на лицата – собственици, предлагаме в Законопроекта изрично да

се предвиди, че декларациите по §4, ал.1 се представят пред Общинските служби по земеделие, които по закон водят регистър на собствениците и ползвателите на земеделски земи, т.е. имат необходимия набор от информация, за да се направи извода относно горните обстоятелства.

След изтичане на законоустановения срок директорът на съответната ОбСЗ, след преценка относно действието на договорите за наем или аренда /която ще се направи въз основа на формалното несъответствие на договора с чл. 4б, ал.1 и 2 от закона и неподаването на декларация пред съответната Общинска служба по земеделие /, разполага с правомощието да подаде искане до съдията по вписванията за заличаване на вписването на договора.

Предложените от БАСВ промени в Законопроекта за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ са в съответствие с високата степен на обществена значимост на регулирания кръг отношения, свързани с гарантирането на правото на собственост на правните субекти, обявено за неприкосновено от Конституцията на Република България.

С Уважение:

Десислава Михайлова  
Председател на УС на БАСВ



## InfoCenter

---

**From:** Галина Странжева <basv1@abv.bg>  
**Sent:** 12 септември 2017 г. 11:07  
**To:** infocenter@parliament.bg  
**Subject:** ДО КОМИСИЯТА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ И ХРАНИ  
**Attachments:** Проект за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ.doc

Приложено изпращаме Становище на БЪЛГАРСКАТА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО  
ВПИСВАНИЯ относно:

Законопроект за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ.

Оставаме на разположение при Ваша покана да участваме в дискусии.

Успешен ден!

Десислава Михайлова

Председател на БАСВ

Галина Странджева

Изп. Секретар

