



ДО

Г-ЖА ДЕСИСЛАВА ТАНЕВА  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
„КОМИСИЯТА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕТО  
И ХРАНИТЕ“  
ПРИ 44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

15.42  
85

## СТ А Н О В И Щ Е

от

БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ  
(БАКСЗЗ)

**ОТНОСНО:** Законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи №754-01-52/05.09.2017 г., внесен от Йордан Апостолов и гр. н. п. (ЗИД на ЗСПЗЗ)

**УВАЖАЕМА Г-ЖО ТАНЕВА,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА НАРОДНИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ,**

По повод на ЗИД на ЗСПЗЗ №754-01-52, внесен от Йордан Апостолов и гр. н. п. на 05.09.2017 г., от Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАКСЗЗ) изразяваме следното становище:

На първо място желаем да изразим принципната си подкрепа по отношение на своевременната законодателна инициатива, която (видно от мотивационната ѝ част) се обуславя основно от съображения, свързани със защита правото на собственост и на правата за ползване на земеделските имоти с оглед на специфичния им статут, скрепен, както с Конституцията на Република България, така и с други специални закони, регулиращи поземлените отношения.

Считаме, че конкретните обстоятелства от последните месеци, довели до необходимостта от тази своевременна законодателна инициатива (извън злонамерените действия на определени субекти), дават основание да бъдат констатирани най-малко следните въпроси свързани със защитата на правото на собственост:

- наличието на неустойчива законодателна рамка, регулираща поземлените отношения през последните години и необходимостта от нов задълбочен дебат за поземлените отношения в съвременния им етап на развитие, който да доведе до всеобхватен преглед на цялото законодателство в тази област;
- пропуски в нотариалната дейност, както и в регулациите по отношение на дейността и правомощията на службите по вписванията, които предвид легитимните очаквания на гражданите и организациите не би следвало да допускат подобни злонамерени действия в ущърб на собствениците и легитимните ползватели на земеделска земя.

По съществуващото на предложените със ЗИД на ЗСПЗЗ промени, изразяваме принципна подкрепа за по-голямата част от тях, като по-долу ще се спрем само на спорните според нас текстове:

1. Принципно сме съгласни с предложения текст за чл. 4б, ал. 1 към §1 от законопроекта, уреждащ кръга от лицата, имащи право да сключват договор за наем на земеделска земя, **но не и с текста, включващ в този кръг и лицата ползващи права, възникнали по силата на договор „за съвместно обработване“, който според нас следва да отпадне от проекторазпоредбата.**

Договорът за съвместно обработване е предвиден като една от формите за определяне на начина на ползване на земеделските земи от член кооператора съгласно чл. 31, ал. 4, т. 3 от Закона за кооперациите (ЗК). Обръщаме внимание, че с ДВ, бр. 41 от 2007 г. от същата тази разпоредба е отпаднал текстът, който дотогава даваше право на „кооперацията да предоставя земя за обработване на трети лица по общия ред“. Обръщаме внимание и на обстоятелството, че съгласно ЗК договорите за съвместно ползване между кооперациите и член кооператорите не подлежат на нотариална заверка, съответно не подлежат и на вписване, поради което считаме, че съществува значителен риск от използването на този вид договори като отправна точка за последващи злоупотреби с правото на собственост и ползване на земеделски земи чрез прехвърлянето им под наем против волята на собственика или притежателя на ограничено вещно право върху имота.

Извън конкретната ни бележка относно обхвата на чл. чл. 4б, ал. 1 считаме, че с цел охраняване правото на собственост и правото на ползване на земеделски земи е уместно, чрез изменения в съответните закони (ЗСПЗЗ и ЗК) да се предвиди, че всички договори, чрез които се прехвърля право на ползване на земеделски земи за срок по-дълъг от една година, вписването в службата по вписванията е задължително.

2. Подкрепяме предложението „Вариант 1“ на ал. 2 към чл. 4б от законопроекта, а именно, да няма изискване относно минимален процентен праг на притежавани идеални части от наемодателя в случай на отдаване под наем на съсобствен имот, но при условие че това се отнася единствено и само за едногодишни договори за наем.

Считаме за уместно, законодателният орган да обсъди възможността за поетапно увеличаване на минималния праг от притежавани идеални части от съсобствен имот на базата на продължителността на различните видове договори за прехвърляне правото на ползване на съсобствен земеделски имот, както следва:

- Договори за срок до 1 година : без изискване за минимален праг;
- Договори за срок от 2, до 4 години, включително: не по-малко от 25 на сто идеални части;
- Договори за срок от 5 и повече години: не по-малко от 50 на сто идеални части.

3. Не подкрепяме изискването на за представяне на скица на имота при вписването на договор за наем, заложен в чл. 4в, ал. 2 от законопроекта, доколкото нотариусите ще са изрично задължени да проверяват и удостоверяват наличието на валидно правно основание за отдаване под наем (с проверка на копие от документи, за собственост или др. право на ползване, включително на скици, както и проверки в ИКАР). Според нас това предложение представлява ненужна административна тежест. След като всички договори ще се заверяват нотариално и ще се вписват, това значи, че в процеса на отдаване, който в най - активната си част през годината продължава около месец, за всички имоти ще трябва да се вадят скици. Освен чисто финансова тежест, най - вероятно и самата администрация няма да може обслужи този процес. Считаме, че при съвестна работа от страна на нотариусите, която би следвало да бъде такава по презумпция, отпада и нуждата да се представят и скици на имотите при вписванията.
4. Изразяваме резерви относно необходимостта от въвеждане на изрично законово задължение за незабавно писмено уведомяване на първоначалния наемодател в случаите на преотдаване под наем, независимо че в договора за наем възможността за преотдаване вече е уговорена и скрепена с волеизявлението на страните. В тази връзка предлагаме текстът на чл. 4б, ал. 3 от законопроекта да отпадне.
5. Изразяваме резерви относно начина, по който е формулирана проекторазпоредбата на чл. 37б, ал. 6. Считаме, че законът следва ясно и точно да регламентира реда за разрешаване на колизия между правни основания при представяне в общинските служби „земеделие“ при два различни договора за един и същи имот. При условие че всички договори ще подлежат на вписване, считаме, че приоритет трябва да бъде даден на първия по време вписан договор. В случаите, при които е налице колизия между вписан многогодишен договор и невписан едногодишен, следва да даде приоритет, съответно да се регистрира вписаният многогодишен договор. Тази позиция е и в унисон с указанията на министъра на земеделието, храните и горите за прилагане на чл. 37б и чл. 37в от ЗСПЗЗ за стопанската 2017/2018 г. Спирането на регистрационното производство и решаването на колизията „по съответния ред“, без да се прецизира, какъв ще бъде той, ще доведе до множество случаи на блокирани регистрационни производства за дълъг период от време. Проблемът ще бъде особено симптоматичен по отношение на регистрирането на договори за наем на земеделски земи, отдавани от притежатели на идеални части, където всеки съсобственик може да сключи договор за целия имот.

С уважение,

Стайко Стай  
/Председател на УС на  
БАКСЗЗ/

