



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.№ 020792/22.11.2017 г.

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



Относно: Становище на НАЗ относно Обединен законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 753-07-14/ 03.11.2017 г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ТАНЕВА,

На основание чл. 43, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание, Националната асоциация на зърнопроизводителите (НАЗ) заявява следното становище относно обединения законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 753-07-14, внесен на 03.11.2017 г.:

Категорично се противопоставяме на въвеждането на изискване договорът за наем да се сключва от съсобственици на земеделски земя, чиято собственост да възлиза на каквото и да било процент идеални части от съсобствения имот (Вариант I, ал. 2, вариант 2), тъй като това ще доведе до невъзможност за сключване на наемни договори. При предприемането на законодателни действия, касаещи придобиване на правото на ползване, следва да се отчита съществуващата поземлена обстановка в страната – наличието на множество имоти, придобити по наследство, често с много на брой съсобственици, голяма част от които не живеят в страната и/или не могат да бъдат открити. В този смисъл разписването на процент е неизпълнимо условие и непреодолима пречка, която се поставя пред собствениците и ползвателите и която ще доведе до умножаване на т.нар. „бели петна“. В резултат, на земеделските стопанства ще им бъде отнето необходимото ниво на предвидимост и планируемост при управлението на тяхната дейност, по отношение на ползването/ обработването на земята, включително – изпълнението на изискванията по схемите за директни плащания. Напомняме, че договорите за наем останаха единствената алтернатива ползвателите да уредят отношенията си със собствениците на земеделски земи, след приетата в началото на 2017 г. рестриктивна поправка на Закона за арендата в земеделието.

Изискването за представяне на скица (Вариант I, чл. 4в, ал.2; Вариант I на Параграф 10, Закон за арендата в земеделието – чл.3, ал.1), и то при вписването на договор за аренда и/или за наем на земеделски земи би създавало допълнителна административна и финансова тежест, без да решава на практика действителния проблем. Това



НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ЗЪРНОПРОИЗВОДИТЕЛИТЕ

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

обстоятелство не постига търсения ефект, а именно ограничаването на измамите при сключването на договори от не собственици, тъй като на скиците като собственик при имот в съсобственост е посочен наследодателят, а не наследниците.

Правен абсурд и недопустимо е въвеждането на задължение за наемателя/арендодателя при упражняване на правото си да пренаеме/преотдаде земеделската земя или част от нея, да уведоми писмено наемодателя, при включена такава клауза (Вариант I и Вариант II на чл.4б, ал.3; Вариант II на Параграф 10, Закон за арендата в земеделието - чл.3, ал.5). След като това изрично е посочено в договора и е дадено съгласие от наемодателя за това, нуждата от такова уведомяване става безпредметно. Настояваме да не се изисква уведомяване, тъй като това ще затрудни работата на ползвателите и ще доведе до допълнителна финансова тежест на наемателя, а от там и на самия собственик на земеделската земя. Следва да се вземе предвид обстоятелството, че при създаване на масиви за комасирано ползване често се разменят имоти от ползвателите още преди сключването на доброволно споразумение.

За НАЗ е необосновано и неприемливо значителното оскъпяване за страните на сключването на договори за аренда и за наем със срок повече от една година, чрез прокарването на задължение за нотариална заверка на съдържанието (Вариант II, чл. 4в; Вариант II на Параграф 10, Закон за арендата в земеделието –чл.3, ал.1). При положение, че на нотариуса се вменява извършването на проверка за спазването на изискванията за сключване на споменатите договори, утежняването с допълнителни нотариални такси е напълно безпредметно!

По отношение на проектопредложенията за създаване на алинея 6 на чл.37б, считаме, че Вариант I ще доведе до там ползвателят, който е сключил първи договор, независимо дали за наем, аренда или съвместно ползване, да търпи негативите на други ползватели, които са сключили договор с дата след него, докато се реши спора по съответния ред, т.е. по съдебен ред. Това означава пропуснати ползи години наред до решаване на делото. Тук следва да се приложи принципа: „Първи по време-първи по право“ и се приеме текста на Вариант II, който възприема този принцип. В този смисъл в правилата, които ще се утвърдят от Министъра на земеделието, храните и горите следва да се запише, че при представяне на два договори за едни и същи имоти, предимство има договорът вписан в службата по вписвания, дори да е с по-късна дата от договор с по-ранна дата, но не вписан (т.е. за срок от една година).

Не на последно място, НАЗ обръща внимание, че включването на разпоредби (Параграф 8) за препотвърждаване на сключени договори, които Общинските служби да регистрират само, ако отговарят на условията на чл.4б и чл.4в, е противозаконно. След като договорите са редовно сключени, въз основа на действащото към момента на сключване законодателство, то те не могат да се обявят за недействителни и съответно - да бъдат заличени служебно. Съгласно Закона за нормативните актове, нормативните актове не могат да имат обратно действие.

НАЗ възприема, като рационално, предложението за регламентиране на фиксирана такса в размер на 10 лв. (Вариант I, Параграф 10, чл.3, ал.7 от Закона за арендата в земеделието), която да се събира за вписване, изменение и прекратяване на договори за аренда и договори за наем със срок повече от една година, независимо от материалния интерес. Определянето на такава такса би облекчило сключването на договори между собственици и ползватели, включително във финансов аспект.



НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ЗЪРНОПРОИЗВОДИТЕЛИТЕ

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

НАЗ настоява законодателният орган да се съобрази с гореизложените аргументи и в никакъв случай да не допуска отнемане на настоящата единствена възможност за придобиване на право на ползване върху имоти, явяващи се в съсобственост. НАЗ се противопоставя на ненужното и несправедливо административно и финансово обременяване на добросъвестните ползватели, които не бива за своя сметка да поемат негативите от злоупотребяващите с пропуски в законите лица.



С УВАЖЕНИЕ:

СВЕТОСЛАВ РУСАЛОВ
/ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА НАЗ/

