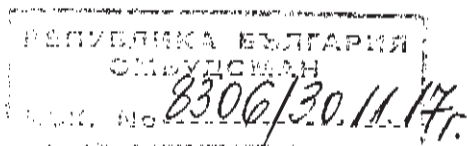
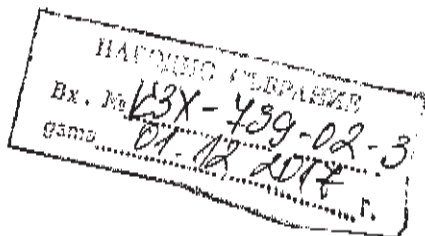




## ОМБУДСМАН НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ



ДО  
Г-ЖА ДЕСИСЛАВА ТАНЕВА  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
КОМИСИЯТА ПО  
ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ  
В 44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ДО  
ЧЛЕНОВЕТЕ НА  
КОМИСИЯТА ПО  
ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ  
В 44-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ  
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ТАНЕВА,**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА НАРОДНИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ,**

Във връзка с предстоящото обсъждане за второ гласуване на общия законопроект № 753-07-14/03.11.2017 г. на приетите на първо гласуване на 19 октомври 2017 г. законопроекти за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, бих искала да акцентирам върху следния проблем:

Нараства броят на сигналите до омбудсмана за нарушаване на установени договорни връзки при ползването на съсобствени земеделски земи посредством арендни договори, сключени със съсобственици, разполагащи с миноритарен дял от правото на собственост. Чрез формално допустими правни действия първоначално в съсобствеността се „внедрява“ трето лице, което не е сънаследник. Прехвърлянето на миноритарна идеална част от правото на собственост се оформя с договор за дарение, сключен със сънаследник, за да се избегне изискването по чл. 33, ал. 1 от Закона за собствеността при продажба съсобственикът да представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение. Следва сключване на дългосрочен договор от новия съсобственик за ползване на целия съсобствен имот при неизгодни условия, със свързано лице. То преотдава земята на последващ ползвател при значително по-високо рентно плащане от договореното по основния аренден договор.

Засегнати са съсобствениците, които са установили *трайни договорни* отношения със земеделски кооперации въз основа на договори за съвместно обработване по чл. 31 от Закона за кооперациите или 1-годишни наемни договори, за които не се изисква нотариална заверка на подписите и вписване в Службата по вписванията. Не са редки случаите, при които след пренаемането ползвател се оказва същата земеделска кооперация, на която собствениците първоначално са били отдали имотите за ползване. В резултат съсобственикът - посредник, без да се занимава със земеделско производство, се обогатява с разликата в рентното плащане, за сметка на съсобствениците, които притежават повече от половината от правото на собственост, но се оказват лишени от установеното ползване на имота при изгодни за тях условия. Съсобствениците нямат интерес от припадащата им се част от рентното плащане, което е чувствително занижено, в сравнение с пазарната рента. Те не са страна по договорната връзка, правните средства за защита срещу неизгодния договор изискват съдебна намеса.

С изменението на Закона за арендата в земеделието (ДВ, бр. 13 от 07.02.2017 г.) се въведе правилото аренден договор да се сключва само от съсобственици, които притежават повече от половината от общата вещ. Но тъй като изменението действа само *занапред* и не засяга вече сключените арендни договори, множество са засегнатите собственици, на които е в тежест както неизгодният аренден договор, така и фактическото право на изкупуване в полза на арендатора. Дългосрочният аренден договор върху съсобствения имот на практика прави идеалните части на останалите съсобственици *непродаваеми*. Правомощието за разпореждане с идеалните части от правото на собственост е сведено до изкупуването по волята и при условията, диктувани от арендатора – страна по дългосрочния аренден договор, сключен без тяхно знание и съгласие.

Неблагоприятните ефекти върху правото на собственост от описаната схема са идентифицирани и в доклада за дейността на омбудсмана през 2016 г. до Народното събрание. Отправих препоръка да се предвиди възможност за съсобствениците с повече от 50 на сто идеални части от правото на собственост върху земеделските земи да искат прекратяване на арендни договори, сключени преди 7 февруари 2017 г. с писмено предизвестие с подходящ срок, зачитащ интересите и на арендатора.

Конкретното предложение е част от пакета препоръки в доклада за установяването на справедливо разпределение на ползите от земеделската земя. Пряко отношение към създаването на предпоставки за разрешаване на проблема имат предложенията за въвеждането на: данък върху едрата поземлена собственост; минимален размер на арендните плащания и средно арендно плащане, което да съответства на пазарната рента; образци на арендни договори; *извънсъдебен* ред за разрешаването на свързани с ползването на земеделските

земи спорове. Мерките са насочени към разширяването на регулативните и контролни функции на държавата, в противовес на монопола на едрите собственици и ползватели на земеделски земи.

Към тях бих добавила и установяване на подходящ максимален срок при отдаване на земеделските земи за ползване, като балансиращ елемент в отношенията между собствениците и ползвателите и избягване на прекомерното ограничаване на правото на собственост на дребните земеделски стопани в поземлените отношения.

Като се има предвид, че общият законопроект № 753-07-14 от 03.11.2017 г. на приетите на първо гласуване на 19 октомври 2017 г. законопроекти за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи е насочен към договори за ползване на земеделски земи, сключени от лица, които не притежават каквито и да са права върху имотите, на основание чл. 19, ал. 1, т. 6 от Закона за омбудсмана бих искала отново да насоча вниманието на народните представители към:

- нарушенията на правото на собственост, произтичащи от сключени договори за аренда на съсобствени земеделски земи от съсобственици с миноритарно участие в съсобствеността и към препоръките на омбудсмана за отстраняването им.

- възможността да се сключи договор за наем от съсобственици на земеделска земя, без поставяне на изискване за притежаване на определен дял от правото на собственост от съсобствениците – наемодатели (§ 1 относно чл. 46, ал. 2, вариант 1 от общия законопроект), защото биха се създали предпоставки за възраждане на описаната схема чрез сключване на договори за наем на земеделска земя със съсобственици с миноритарно участие в правото на собственост.

С уважение,

**МАЯ МАНОЛОВА**  
**ОМБУДСМАН НА**  
**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

