

ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТВЪРТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Комисия по земеделието и храните

ДОКЛАД
за
първо гласуване

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх. №	753-04-10
Дата	10 / 10 2017

НА КОМИСИЯТА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ

ОТНОСНО: Три законопроекта за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи: № 754-01-52, внесен от н.п. Йордан Апостолов и гр.н.п. на 05.09.2017 г.; № 754-01-61, внесен от н.п. Драгомир Стойнев и гр.н.п. на 21.09.2017 г. и № 754-01-63, внесен от н.п. Запрян Янков и гр.н.п. на 27.09.2017 г.

Комисията по земеделието и храните проведе заседание на 4 октомври 2017 г., на което обсъди трите цитирани законопроекта.

В работата на комисията взеха участие – от Министерството на земеделието, храните и горите – Вергиния Кръстева – зам.-министър, Лилия Стоянова – началник отдел в дирекция „Поземлени отношения и комасация“ и Диана Филева – главен юрисконсулт в дирекция „Правна“. Присъстваха и представители на неправителствени и браншови организации.

Законопроектът № 754-01-52 беше представен от н.п. Йордан Апостолов.

Със законопроекта се въвежда изискването договори за наем да се сключват от собственици или съсобственици на имоти, или от упълномощено от тях лице, като отношенията между съсобствениците ще се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността. По отношение на съсобствените имоти е предложен и втори вариант, при който е поставено условие съсобственикът или съсобствениците, които сключват договора или упълномощават някого да сключи такъв, да притежават повече от 25 на сто от дяловете в съсобствеността.

Пренаемане на земеделска земя ще се допуска, когато това е изрично уговорено в договора, като наемателят ще е длъжен незабавно писмено да уведоми наемодателя.

При заверяването на подписите на страните по сключени договори за наем и за аренда, нотариусите ще проверяват доколко наемодателят, съответно арендодателят, отговарят на новите изисквания.

Предвижда се при вписване на договорите за наем и аренда на земеделски земи да се представят скици, като редът и условията за тяхната регистрация в общинската служба по земеделие ще бъде определен от министъра на земеделието, храните и горите. Въвежда се фиксирана такса за вписване на договорите за повече от една година.

Въвежда се забрана общинските служби по земеделие да регистрират договори за наем, аренда и съвместна обработка на земеделски земи, когато са сключени от несобственици, както и когато констатира, че са налични повече от един различни договора.

Въвежда се изискване, когато в службата по вписванията има вписани договори за наем, които не са сключени от собствениците или от упълномощени от тях лица, собствениците да потвърдят тези договори в службата

по вписванията в едномесечен срок. Това ще става с писмена декларация, която е с нотариална заверка на подписа. Липсата на декларация ще води до служебното заличаване на вписването от съдията по вписванията, съответно на регистрацията от органа по поземлената собственост. За едногодишните договори за наем декларацията ще се подава до общинската служба по земеделие.

Новите правила ще се прилагат за стопанската 2017-2018 г. В тази връзка е предвидено да се прекратят неприключилите съдебни производства по обжалване на отказите на общинските служби по земеделие да регистрират договори за имоти, сключени от лица, които не са собственици, съсобственици или упълномощени от тях лица.

В Закона за арендата в земеделието се предлагат аналогични промени по отношение на обхвата на проверката, извършвана от нотариусите при сключването на договори и изискването за предоставяне на скица при вписването на договорите за аренда на земеделска земя.

В комисията по законопроекта са постъпили становища от Националната асоциация на зърнопроизводителите, от Българската асоциация на съдиите по вписванията и от Българска асоциация на собствениците на земеделски земи с коментари и конкретни предложения.

Министерството на земеделието, храните и горите подкрепя по принцип законопроекта, като прави бележки по голяма част от текстовете.

Законопроектът № 754-01-61 беше представен от н.п. Светла Бъчварова.

С него се предлага създаването на нарочен регистър на собствениците и ползвателите на земеделски земи, който да се води от общинските служби по земеделие. Собствениците ще имат задължение своевременно да заявяват настъпилите промени. При несъответствие между собствениците, вписани в представените от ползвателите договори и наличната в регистъра информацията за тях, общинската служба ще бъде задължена да уведоми страните по договора. Отпада необходимостта от заявяване на начина на трайно ползване на имотите. Отпада текстът, регламентиращ, че при представяне на два и повече, невписани в службата по вписванията договора за един и същ имот, регистрация се извършва на договора, посочен от собственикът в подадената декларация. Отпада и изискването за наличието на изрично писмено споразумение между страните при продължаване срока на невписани договори.

Предлага се ежегодно до 5 август общинските служби по земеделие да подготвят систематизирана информация за земеделските земи в техните землища за предстоящата стопанска година и да осигурят нейната публичност. Събраната информация ще се изпраща на комисията, ръководеща сключването на споразумения за създаване на масиви за ползване между собствениците и/или ползвателите, вписани в регистъра.

В Закона за арендата в земеделието се предлага при вписване на арендните договори задължително се изисква скица на имотите. Арендаторите, които вече са вписали своите договори, следва да представят скиците в службите по вписвания в тримесечен срок.

В комисията е постъпило становище по законопроекта на Националната асоциация на зърнопроизводителите.

Министерството на земеделието, храните и горите не подкрепя законопроекта и обръща внимание, че цялата информация е налична в съществуващите регистри като общинските служба по земеделие предоставят данните за регистрираните договори, заявления и декларации на собствениците и ползвателите на земеделските земи.

Законопроектът № 754-01-63 беше представен от н.п. Запрян Янков.

С него се предлага договори за наем да могат да се сключват от собственик, от съсобственик или съсобственици, или от упълномощено от тях лице, както и от лице, получило от собственика или от упълномощеното лице право да ползва или да управлява земите. Упълномощаването следва да бъде с нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните. Отношенията между съсобствениците ще се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

Предвидено е земята да може да бъде пренаемана, ако е уговорено в договора, като наемателят ще е длъжен в тридневен срок да уведоми писмено наемодателя и общинската служба по земеделие. Договорите със срок за повече от една година ще се сключват с нотариална заверка на съдържанието и на подписите на страните.

В общинската служба по земеделие ще се регистрират само договори за наем, отговарящи на новите изисквания. При предоставянето за регистриране на повече от един договор за един имот, ще се регистрира договорът, вписан в службата по вписванията с най-ранна дата. Тези изисквания ще се прилагат от стопанската 2017-2018 г. Конкретните правила за регистрация на договорите ще бъдат утвърдени от министъра на земеделието, храните и горите. За да се запази регистрацията на вече сключените договори, те следва да бъдат потвърдени от собственика или съсобствениците с декларация, подадена в общинската служба по земеделие.

Предлага се притежателите на компенсаторни инструменти, спечелили търгове за земеделски земи от държавния поземлен фонд, да заплащат четиридесет на сто от предложената цена с парични средства.

От легалната дефиниция на понятието „пасищни селскостопански животни" отпадат конете.

В Закона за арендата в земеделието се предлагат аналогични промени по отношение на сключването на договори за аренда, проверката от страна на нотариусите за спазване на новите изисквания и преарендуването на имотите.

В Закона за кадастъра и имотния регистър се предлага Агенцията по геодезия, картография и кадастър да предоставя документите, необходими за нуждите на общинските служби по земеделие, чрез отдалечен достъп до информационната си система.

В Закона за кооперациите е предвидено предоставените от членовете на кооперацията договори за съвместно обработване да подлежат на нотариална заверка и вписване.

В комисията е постъпило становище на Националната асоциация на зърнопроизводителите. Постъпило е и становище на Националното сдружение на общините, което подкрепя законопроекта, като прави конкретни

предложения. Министерството на земеделието, храните и горите подкрепя законопроекта.

В последвалата дискусия по трите законопроекта от парламентарната група на Воля заявиха, че няма да подкрепят законопроекта, внесен от н.п. Запрян Янков и гр.н.п.

От парламентарната група на ГЕРБ отбелязаха, че са против изискването за предоставяне на скици при вписване на договорите за наем и аренда на земеделски земи, предвидено в законопроектите на н.п. Йордан Апостолов и гр.н.п. и на н.п. Драгомир Стойнев и гр.н.п., тъй като скицата не представлява документ за собственост. Според тях, представянето на документ за правно основание, нотариалната заверка на подписите и съдържанието на договора и изискването договори да се сключват само от определен кръг лица е достатъчна гаранция против злоупотреби. Освен това от ГЕРБ се обявиха против създаването на нов регистър на собствениците и ползвателите, тъй като цялата информация вече е налична в съществуващите регистри.

От парламентарната група ДПС заявиха готовност да подкрепят и трите законопроекта, но изразиха несъгласие с предложението за намаляване на процента, плащан с компенсаторни инструменти при търгове за земеделски земи от държавния поземлен фонд. Изразиха несъгласие и с отпадането на конете от понятието „пасищни селскостопански животни“.

От Асоциацията на земеделските производители, от Националния съюз на говедовъдите в България и Националната асоциация на зърнопроизводителите се обявиха категорично против въвеждането на минимален процент собственост при сключването на договори за наем, предложен като вариант в законопроекта на н.п. Йордан Апостолов и гр.н.п. Според тях проблемът със сключените от несобственици договори за „белите петна“ е породен от въведения в Закона за арендата текст, предвиждащ, че за да могат да сключват договори за аренда, собствениците следва да притежават повече от 50 % от имотите. От браншовите организации бяха против предоставянето на скици при вписване на договорите за наем и аренда на земеделски земи и против създаването на допълнителен регистър. В заключение заявиха, че предложените промени ще доведат до голямо увеличаване на административната тежест за земеделските производители, без да спомогнат за разрешаване на проблемите.

От Националния съюз на земеделските кооперации в България се съгласиха с аргументите на останалите представители на браншовите организации и в допълнение заявиха, че са категорично против договори за съвместно обработване да подлежат на нотариална заверка.

От Българската асоциацията на съдиите по вписванията отбелязаха, че единствено за нотариусите се въвежда задължение да проверяват документите за собственост. Обърнаха внимание, че липсва срок за вписването, както и че не е предвидено съдиите по вписванията, които разполагат с най-актуалната информация за сделките с недвижими имоти и техните тежести, да извършват проверка на собствеността. Съответно няма никаква гаранция, че към момента на вписване на договора собствеността е останала същата.

След проведените разисквания, Комисията по земеделието и храните:

1. С 19 гласа “за”, 0 гласа “против” и 1 глас “въздържал се” предлага на Народното събрание да **приеме на първо гласуване** законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 754-01-52, внесен от н.п. Йордан Апостолов и гр.н.п. на 05.09.2017 г.

2. С 9 гласа “за”, 0 гласа “против” и 11 гласа “въздържали се” предлага на Народното събрание да **не приеме на първо гласуване** законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 754-01-61, внесен от н.п. Драгомир Стойнев и гр.н.п. на 21.09.2017 г.

3. С 11 гласа “за”, 1 глас “против” и 8 гласа “въздържали се” предлага на Народното събрание да **приеме на първо гласуване** законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 754-01-63, внесен от н.п. Запрян Янков и гр.н.п. на 27.09.2017 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ДИМИТЪР ГЕЧЕВ