



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Заместник-министър на земеделието, храните и
горите

0201-121

11.06.18

ДО
Г-ЖА ДЕСИСЛАВА ТАНЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА КОМИСИЯТА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ И ХРАНИ
НАРОДНО СЪБРАНИЕ

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ТАНЕВА,

Разпоредбите на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, обн., ДВ, бр. 42 от 2018г. доведоха до изключителни трудности за земеделските стопани относно възможностите за извършване на изискваните действия в указания срок за потвърждаване на действащи договори за ползване на земеделски земи. Въпросът е от фундаментално значение и предопределя земеползването за следващите години във всички аспекти – правни, агротехнически, подпомагане по директни плащания, прилагане на мерки от Програмата за развитие на селските райони, за които има и многогодишни ангажименти.

Притесненията на бранша са свързани с разпоредбите, които практически подлагат на потвърждаване всички договори за наем на земеделски земи за срок над 1 година поради изискването за нотариално удостоверяване на съдържанието на договора (чл. 46, ал. 1) и отделно от това за имоти, владяни в съсобственост се изисква потвърждение на действащите договори от съсобственици, притежаващи поне 25 на сто идеални части. Декларацията, с която се потвърждават договорите следва да е нотариално заверена, а срокът за подаване на декларацията е едномесечен (§ 10, ал. 2 от ПЗР).

Земеделските производители, страни по такива договори изразяват категоричното си несъгласие с въведените норми за договори, сключени

по действащия към момента на вписването им законов регламент, нуждата от издирване на други съсобственици за достигане на квота от 25%, снабдяването със скици на имотите, което при действащи кадастрални карти и регистри представлява отделно административно производство със свои срокове на изпълнение, осъществяването на допълнително нотариално производство и всичко това следва да се извърши за срок от един месец.

Не на последно място отбелязвам, че преценката за достигната квота от 25 на сто идеални части от съсобствен имот се извършва съгласно разпоредбите на Закона за наследство, необходимо е и актуално удостоверение за наследници. Компетентните лица, които биха могли да прилагат тази законодателна рамка следва да са с юридическо образование. В длъжностните характеристики на служителите на общинските служби по земеделие и областните дирекции „Земеделие“ няма изискване за компетентност в тази област, респективно и образователният ценз не включва изискване в тези структури да се наемат само лица с юридическо образование. По отношение на съсобственици и наематели, за да преценят колко от съсобствениците следва да подпишат декларациите също ще са необходими актуално удостоверение за наследници и юридическа консултация относно правата на наследяване.

Аналогична е процедурата за препотвърждаване на права за управление на земеделската земя (§ 10, ал. 4). Отбелязвам, че лице, което притежава права върху земеделската земя, включващи в съдържанието си правомощие да ползва или да управлява земята, предоставено от собственик или от упълномощено от него лице (чл. 4а, ал. 1, т. 2), не се припокриват с лица, които са упълномощени от собственик или съсобственик лица за сключване на договори за наем (чл. 4а, ал. 1, т. 1 и 3).

По силата на разпоредбите на ЗИД на ЗСПЗЗ потвърждаваща декларация следва да подам и аз в качеството си на министър за договорите за ползване на земите от държавния поземлен фонд или да потвърдя пълномощията на директорите на областните дирекции „Земеделие“, както и кметовете на общини – за земите от общинския поземлен фонд, които са сключени в резултат на проведени търгове или на основание на други разпоредби на ЗСПЗЗ.

Имайки предвид горното, предлагам на вниманието Ви да се обсъдят допълнителни изменения на ЗИД на ЗСПЗЗ по отношение на:

I. Прилагане на разпоредбата на чл. 4б, ал. 1 и 2

Съгласно Закона за нотариусите и нотариалната дейност и Наредба № 32 от 1997г. за служебните архиви на нотариусите и нотариалните

кантори, нотариално дело се образува за точно определени нотариални производства, сред които не попадат производствата по извършване на нотариално удостоверяване на съдържание и подписи на договори за наем на земеделски земи. Ето защо е необходимо да се изменят текстовете на чл. 46, ал. 1 и 2, от които да отпадне понятието „нотариално дело“.

Ц. Прилагане на § 10 от Преходни и заключителни разпоредби

До влизане в сила на ЗИД на ЗСПЗЗ, сключените от съсобственик договори за наем на земеделски имоти за срок по-дълъг от една година, са удостоверявани нотариално и вписвани в службата по вписвания съобразно действащите норми, т.е. без изискване за квота от съсобственици повече от 25 на сто идеални части. Не е било изисквано и нотариално удостоверяване на съдържанието на договорите. Въведените със ЗИД на ЗСПЗЗ изисквания в § 10, ал. 1 от ПЗР практически подлагат на потвърждаване с декларация всички договори за наем на земеделски земи над една година. Потвърждаване се изисква и за имотите от държавния и общински поземлен фонд, за които договорите се сключват от лица, притежаващи пълномощия да управляват земите, предоставено от собственик и вследствие на прилагането на законово регламентирани процедури.

Подобно ретроактивно действие, особено като се има предвид преклузивният едномесечен срок – до 22 юни 2018г., в който следва да се предоставят декларациите, води до съществени промени в частно-правни облигационни отношения, със значителни правни последици.

Заличаването на непотвърдените с декларации договори ще доведе до неблагоприятни практически последици, като увеличаване на масата на т.нар. „бели петна“ или земеделските стопани ще са принудени да съставят едногодишни договори със съмнителна стойност. Тези процеси ще се отразят негативно върху отношенията между наемодатели и наематели, а впоследствие и в процедурите по изготвяне на споразумения за уедрено ползване на земеделските земи, а оттам и на правните основания за ползване на земите и заявяването им за директно подпомагане за следващата година. Разбира се негативното влияние ще засегне и земеделски площи, за които са поети дългосрочни ангажименти по схеми и мерки по Програмата за развитие на селските райони.

Ако си припомним повода, поради който се наложиха разискваните изменения и допълнения на ЗСПЗЗ, достатъчно е с декларацията по § 10, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ да се потвърдят договори за наем на земеделски земи над една година, които не са сключени с лицата, определени в чл. 4а, ал. 1 от ЗИД на ЗСПЗЗ, като по този начин фокусната група договори ще са именно тези, които не са сключени от собственици, съсобственици или техни пълномощници.

По отношение на декларациите за потвърждаване на договорите предлагам деклараторите да декларират и обстоятелството, че представляват нужната квота от поне 25 на сто идеални части от имотите.

III. Прилагане на § 10, ал. 3, ал. 6 и ал. 7 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ

Заличаването в службата по вписване, по предложение на началника на общинската служба по земеделие на договори за наем на земеделски земи, които не са потвърдени с декларациите дава възможност за обявяване на противоконституционност на тази част от ЗСПЗЗ, поради това, че трета страна, която е административен орган се намесва в частно-правни облигационни отношения със значителни правни и финансови последици.

Предлагам вместо заличаване на договорите, да се обсъди законова разпоредба, с която общинската служба по земеделие да прекрати действието на непотвърдени с декларация договори и изваждането им от оборота на земеползването, като информацията да се предоставя на службите по вписвания.

IV Прилагане на § 8, чл. 37п, ал. 1

Поради обстоятелството, че определените норми за устройване на постоянни пчелини изискват малки площи, е необходимо да се определи, че освен маломерни имоти, могат да се предоставят и части от маломерни имоти, които се определят чрез ситуационна скица.

РУМЕН ПОРОЖАНОВ

Министър