

ПРАВИЛА

за регистрация на договорите за наем и за аренда на земеделска земя в общинските служби по земеделие

1. Ползвателите на земеделски земи са длъжни да представят в общинската служба по земеделие по местонахождението на имотите копие от договорите за наем, аренда или съвместна обработка на земята, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване.

2. Общинската служба по земеделие е длъжна да води регистър на договорите за ползване на земеделските земи посредством специализирания софтуерен продукт „Ферма“.

3. Министерството на земеделието храните и горите поддържа специализиран софтуерен продукт „Ферма“ за всяко землище, в който общинските служби по земеделие регистрират представените договори.

4. В общинската служба по земеделие се регистрират:

4.1. договори за наем на земеделска земя, сключени при спазване на изискванията на чл. 4а и 4б от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ);

4.2. договори за аренда, сключени при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и на Закона за арендата в земеделието;

4.3. договори за съвместна обработка на земята, сключени при спазване изискванията на чл. 31, ал. 4, т. 3 от Закона за кооперациите.

5. Общинската служба по земеделие регистрира и представените споразумения за изменение или прекратяване на договорите за аренда и за наем на земеделска земя със срок над една година, сключени в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, и вписани в съответната служба по вписванията по местонахождението на имотите.

6. За невписаните договори, в които е предвидено продължаване на уговорения срок, ползвателите представят и изрично писмено споразумение между страните за продължаване срока на договора.

7. При регистриране на представените договори, общинската служба по земеделие прави проверка дали наемодателят/арендодателят е отразен в регистър собственици към картата на възстановената собственост (КВС) на землището или в кадастралния регистър към кадастралната карта, като собственик в партидата на съответния имот, въз основа на документа за собственост (влезлите в сила решения за възстановяване на правото на собственост, нотариални актове и пр.). Ако има промяна в собствеността на имота, то регистрацията на договора се извършва след нейното отразяване по реда на Наредба № 49 за поддържане на картата на възстановената собственост или по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър за землища с одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри.

8. Когато като основание за първоначално регистриране на имота в регистрите към КВС на землището е отразен документ за собственост, издаден на наследниците на починал собственик, каквито са част от решенията за възстановяване на собствеността, и представеният за регистриране договор е сключен от наследник/наследници, то регистрацията се извършва след представяне на удостоверение за наследници на отразения в партидата на имота собственик.

9. Когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един невписан в службата по вписвания договор, регистрацията се извършва на договора, посочен в подадената от собственика декларация. Ако собственикът не е подал декларация, общинската служба по земеделие уведомява страните по договорите.

10. Когато за един и същ имот са представени за регистриране повече от един договор за наем или за аренда на земеделска земя, в общинската служба по земеделие се регистрира:

10.1. договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата;

10.2. вписаният договор – при представяне за регистриране на вписан и невписан договор.

11. Когато в общинската служба по земеделие е представен за регистриране договор за пренаемане или преарендуване, то неговата регистрация се извършва след като е регистриран договoрът, сключен със собственика на имота, в който има клауза за пренаемане, съответно за преарендуване.

Забележка: Според утвърдената съдебна практика по дела, образувани срещу откази на общинските служби по земеделие да регистрират представени договори за наем или аренда, регистрацията на представените по реда на чл. 37б, ал. 1 от ЗСПЗЗ договори представлява извършване софтуерен продукт на нормативно предписани действия от точно определен орган, поради което отказът да се извърши регистрацията представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 4 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с § 8 от ПЗР на АПК, който подлежи на контрол за законосъобразност по реда на чл. 145 и сл. от АПК.