



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министър на земеделието и храните

ЗАПОВЕД

27.8.2026 г.

X РД46-145/27.08.2026

Signed by: MINISTRY OF AGRICULTURE AND FOOD

На основание чл. 25, ал. 4 от Закона за администрацията, чл. 24, ал. 1, изречение второ от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл. 59, ал. 1, т. 8 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи,

НАРЕЖДАМ:

Утвърждавам Указания за извършване на проверки на плащанията и събиране на вземанията по сключени договори за възмездно ползване на земеделските земи от държавния поземлен фонд, съгласно приложение, неразделна част от настоящата заповед.

Настоящата заповед да се доведе до знанието на директорите на областните дирекции „Земеделие“, на директорът на дирекция „Поземлени отношения и комасация“ - за изпълнение.

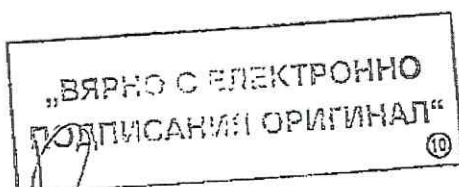
Указанията да се публикуват на интернет страницата на Министерството на земеделието и храните.

Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на ресорния заместник-министър.



27.8.2026 г.

ПЛАМЕН АБРОВСКИ
МИНИСТЪР НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
Signed by: Plamen Nikolaev Abrovsky



КП/ПОК



Министерство на
земеделieto и
храните

**Указания за извършване на проверки на плащанията и събиране на
вземанията по сключени договори за възмездно ползване на
земеделските земи от държавния поземлен фонд**

Утвърдени със заповед № 1246-145/27.08.2026
на министъра на земеделието и храните

I. ЦЕЛ НА УКАЗАНИЯТА

С настоящите Указания за извършване на проверки на плащанията и събиране на вземанията по сключени договори за възмездно ползване на земеделските земи от държавния поземлен фонд се цели:

- уеднаквяване на практиката, установена в отделните областни дирекции „Земеделие“;
- своевременна проверка за неизпълнение на парични задължения по договори за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд;
- максимална събираемост на просрочени вземания по договори за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд;
- предприемане на незабавни административни и правни действия спрямо длъжниците.

II. ПРИЛОЖИМО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО:

- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието (ЗАЗ);
- Закон за задълженията и договорите (ЗЗД);
- Административнопроцесуален кодекс (АПК);
- Граждански процесуален кодекс (ГПК).

III. ОБЕКТ И ОБХВАТ НА ПРОВЕРКИТЕ

Обект на проверките по настоящите указания са договорите за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд.

В обхвата на контрола се включва изпълнението на задълженията за плащане в срок на дължимите наемни и арендни вноски, ведно с начислените и неразплатени договорени обезщетения или лихви.

Областните дирекции „Земеделие“ следва да съобразяват действията си с факта, че на основание разпоредбата на чл. 111, б. „б“ и „в“ от ЗЗД вземанията за обезщетения и неустойки от неизпълнен договор, както и вземанията за наем и за други периодични плащания (в т.ч. арендните вноски), се погасяват с кратка 3-годишна давност, което предполага своевременно предприемане на действия по събирането им.



Министерство на
земеделието и
храните

Указания за извършване на проверки на плащанията и събиране на вземанията по сключени договори за възмездно ползване на земеделските земи от държавния поземлен фонд

Утвърдени със заповед № PD 46-145/27.08.2026
на министъра на земеделието и храните

IV. СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПРОВЕРКИТЕ ПО Т. III

Проверките за изпълнение на паричните задължения по т. III се извършват съобразно клаузите, уреждащи срока и начина на плащане, но **не по-късно от 10 работни дни** след изтичане на съответните падежни дати.

V. ПРЕВАНТИВЕН КОНТРОЛ И УВЕДОМЯВАНЕ ПРЕДИ НАСТЪПВАНЕ НА ПАДЕЖНИТЕ ДАТИ

С цел постигане на максимална събираемост на вземанията, предотвратяване натрупването на просрочени задължения, осигуряване на правна сигурност и елиминиране на евентуални възражения, съответните наематели/арендатори следва да бъдат своевременно писмено уведомени за предстоящите падежни дати, както и за размера на дължимите суми.

Писмените уведомления се изпращат по реда на АПК **не по-късно от 10 работни дни** преди настъпване на съответните падежни дати.

VI. ДЕЙСТВИЯ ПРИ КОНСТАТИРАНО НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Финансовият интерес на държавата изисква постигане на пълна събираемост на вземанията. За икономия в текста се използва обобщеното понятие „неизпълнение“, под което следва да се разбират всички негови форми, включително частичното или забавеното изпълнение на паричните задължения.

1. Изпращане на покана за доброволно изпълнение

При констатирано неизпълнение, **в срок до 10 работни дни** от приключване на проверките по т. III, областните дирекции „Земеделие“ следва да изпратят покани за доброволно изпълнение на съответните наематели/арендатори, като на длъжниците се предостави 14-дневен срок за доброволно плащане, считан от деня, следващ датата на връчване.

2. Принудително събиране на вземанията

В случай че след изтичане на срока за доброволно изпълнение по т. 1 е налице продължаващо неизпълнение, предвид че поканата за доброволно изпълнение не прекъсва погасителната давност, областните дирекции „Земеделие“ следва да предприемат действия по принудително събиране на вземанията. В тази връзка, **в срок до 10 работни дни** от изтичане на срока за доброволно изпълнение, същите следва да подадат заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 417 от ГПК.



Министерство на
земеделieto и
храните

**Указания за извършване на проверки на плащанията и събиране на
вземанията по сключени договори за възмездно ползване на
земеделските земи от държавния поземлен фонд**

Утвърдени със заповед № *РД 46.145/27.08.2026*
на министъра на земеделието и храните

На основание чл. 418, ал. 1 от ГПК, искането за издаване на изпълнителен лист следва да се подава едновременно със заявлението за издаване на заповедта за незабавно изпълнение.

Нотариално заверените договори за наем и аренда, както и записите на заповед, изискуеми по някои от договорите, представляват две напълно самостоятелни основания за изискване на незабавно изпълнение, предвидени съответно в чл. 417, ал. 1, т. 3 и т. 10 от ГПК.

В срок до 10 работни дни от получаване на изпълнителния лист от съда, областната дирекция „Земеделие“ следва да подаде молба за образуване на изпълнително дело пред съдебен изпълнител.

3. Разваляне на аренден договор

Разпоредбата на чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ регламентира законова възможност за разваляне на арендните договори при забавено изпълнение на арендните плащания за повече от три месеца. По отношение на договорите, при които вноските са уговорени на периоди, по-кратки от една стопанска година (каквито са преобладаваща част от действащите договори за отдаване под аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд), разваляне се допуска при забавено изпълнение на две последователни вноски.

При бездействие на длъжниците след изтичане на 3-месечния период, съответно по отношение на две последователни вноски, областните дирекции „Земеделие“ следва задължително да предприемат действия за едностранно разваляне на съответните договори за аренда, с оглед предотвратяване на евентуално натрупване на нови парични задължения към държавата.

Развалянето на договори, сключени със срок до 10 години включително, се извършва извънсъдебно по общия ред, което следва по аргумент за противното от разпоредбата на чл. 28, ал. 2 от ЗАЗ.

Развалянето на договори, сключени за по-дълъг срок, също се извършва извънсъдебно по общия ред, на основание чл. 28, ал. 3, във връзка с ал. 2 от ЗАЗ.

Развалянето се извършва по реда на ЗЗД, посочен в т. 4.

4. Разваляне на наемен договор

Неизпълнението на паричните задължения по договори за наем представлява съществено неизпълнение на договореностите, което е основание за предприемане на действия по развалянето им. За разлика от арендните договори, за които законодателят е предвидил конкретен срок и



Министерство на
земеделieto и
храните

Указания за извършване на проверки на плащанията и събиране на вземанията по сключени договори за възмездно ползване на земеделските земи от държавния поземлен фонд

Утвърдени със заповед № РД 46-145 / 27.08.2026
на министъра на земеделието и храните

специфични условия, при които се допуска развалянето, по отношение на договорите за наем може да се пристъпи към разваляне веднага след констатиране на неизпълнението.

На основание чл. 87, ал. 1 от ЗЗД следва да се предостави 14-дневен срок за изплащане на паричните задължения, като длъжниците се предупреждат, че след изтичане на същия договорите се считат за развалени.

5. Забрана за служебно прилагане на погасителната давност

Действията по събиране на паричните задължения следва да бъдат в съответствие със забраната, регламентирана в чл. 120 от ЗЗД, съгласно която давността не се прилага служебно. Предприемането на всички действия по събиране на задълженията е задължително, т.к. позоваването на изтекъл давностен срок принадлежи изключително на длъжниците.

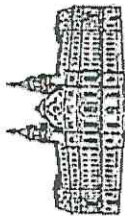
VII. ДОКЛАДВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ИЗВЪРШЕНИТЕ ПРОВЕРКИ И ПРЕДПРИЕТИТЕ ДЕЙСТВИЯ

Ежегодно, в срок до 31 януари, областните дирекции „Земеделие“ изготвят доклади, съдържащи информация за предприетите действия спрямо длъжниците по сключени договори за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд за предходната календарна година. Докладите се изготвят до министъра на земеделието и храните, като се изпращат чрез дирекция „Поземлени отношения и комасация“.

За целите на отчетността се изготвя „Обобщена справка за длъжниците по сключени договори за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд“, образец № 1, неразделна част от Указанията. Информацията се попълва във формат Excel, като се подписва с квалифициран електронен подпис.

В обобщената справка се посочват данни за длъжниците през предходната година, като към всеки договор се представя информация за предприетите действия, в съответствие с настоящите Указания, както и становище, в случай на бездействие.

Дирекция „Поземлени отношения и комасация“ анализира информацията, предоставена от областните дирекции „Земеделие“, и запознава министъра на земеделието и храните с резултата, чрез представяне на обобщен доклад.



Обобщена справка за дължниците по сключени договори за отдаване под наем и аренда на земеделски земи от държавния поземлен фонд

Образец № 1 към Указания за извършване на проверки на плащанията и събиране на вземанията по сключени договори за възмездно ползване на земеделските земи от държавния поземлен фонд, одобрени със заповед с № DDC-141 на министъра на земеделието и храните

27.08.2028

Одобрил:

X

Обобщена справка за дължниците по сключени договори за отдаване под наем и аренда на земеделските земи от държавния поземлен фонд, находящи се в област, за предходната година

Данни за договор		Общ размер на задължението (евро)	Информация за предприети действия, в съответствие с Указанията	Становище в случай на бездействие
№ и дата на договор	Вид договор			
	Арендатор/Наемател			