РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТВЪРТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

КОМИСИЯ ПО ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ

НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Вх.№ 753-07-14
Дата 03 / 11 2017 г.

17 27

ДОКЛАД

Относно: **общ законопроект на приетите на първо гласуване на 19 октомври 2017 г. законопроекти за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи: законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 754-01-52, внесен от Йордан Апостолов и група народни представители на 05.09.2017 г. и законопроект за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи № 754-01-63, внесен от Запрян Янков и група народни представители на 27.09.2017 г., изготвен на основание чл. 81, ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание.**

Общ проект!

ЗАКОН
ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА СОБСТВЕНОСТТА И ПОЛЗВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

(обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г.; попр. бр. 20 от 1991 г., изм. и доп. бр. 74 от 1991 г., бр. 18, 28, 46 и 105 от 1992 г., бр. 48 от 1993 г.; Решение № 12 на Конституционния съд на РБ от 1993 г. – бр. 64 от 1993 г.; бр. 83 от 1993 г., бр. 80 от 1994 г., бр. 45 и 57 от 1995 г.; Решения № 7 и № 8 на Конституционния съд на РБ от 1995 г. – бр. 59 от 1995 г.; бр. 79 от 1996 г.; Решение № 20 на Конституционния съд на РБ от 1996 г. – бр. 103 от 1996 г.; бр. 104 от 1996 г.; Решение № 3 на Конституционния съд на РБ от 1997 г. – бр. 15 от 1997 г.; бр. 62, 87, 98, 123 и 124 от 1997 г., бр. 36, 59, 88 и 133 от 1998 г., бр. 68 от 1999 г., бр. 34 и 106 от 2000 г., бр. 28, 47 и 99 от 2002 г., бр. 16 от 2003 г., бр. 36 и 38 от 2004 г., бр. 87 от 2005 г., бр. 17 и 30 от 2006 г., бр. 13, 24 и 59 от 2007 г., бр. 36 и 43 от 2008 г., бр. 6, 10, 19, 44, 94 и 99 от 2009 г., бр. 62 от 2010 г., бр. 8 и 39 от 2011 г., бр. 25 и 44 от 2012 г., бр. 15, 16 и 66 от 2013 г., бр. 38, 49 и 98 от 2014 г., бр. 12, 14, 31, 61 и 100 от 2015 г., бр. 61 от 2016 г., бр. 13 и бр. 58 от 2017 г.)

Вариант I:

§ 1. Създават се чл. 4б и 4в:

„Чл. 4б. (1) Договор за наем на земеделска земя се сключва от:

1. собственика или от упълномощено от него лице;

2. лице, на което това право е предоставено по силата на договор за наем, за аренда или за съвместно обработване, сключен от собственика или упълномощено от него лице;

3. лице, което притежава права върху земеделските земи, включващи правомощие за ползване или за управление на земите, предоставено писмено с нотариална заверка на подписа от собственика или от упълномощено от него лице;

4. лице, на което правото за отдаване под наем на чужд имот е предоставено по силата на акт на държавен орган.

Вариант 1 на ал. 2:

(2) Договор за наем се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя или от упълномощено от тях лице. Пълномощното трябва да бъде с нотариална заверка на подписите и съдържанието. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

Вариант 2 на ал. 2:

(2) Договор за наем се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, чиято собственост е повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот или от упълномощено от тях лице. Пълномощното трябва да бъде с нотариална заверка на подписите и съдържанието. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

(3) Ако е уговорено в договора, наемателят може да пренаеме земеделската земя или част от нея като в тези случаи наемателят е длъжен незабавно да уведоми писмено наемодателя.

(4) При пренаемане пренаемателят не може да има повече права от наемателя, а последният не се освобождава от задълженията си към наемодателя, включително и за плащане на наема. – не, тъй като е ясно.

Чл. 4в. (1) При нотариалната заверка на подписите на страните по договор за наем на земеделска земя нотариусът проверява спазването на изискванията по чл. 4б, ал. 1, 2 и 3. Нотариалната такса се определя по реда на чл. 5, ал. 3.

(2) При вписването на договора за наем на земеделска земя се представя скица на имота.

(3) Договорите за наем на земеделска земя се регистрират в общинската служба по земеделие по ред и условия, определени от министъра на земеделието, храните и горите."

Вариант II:

§ 1. Създават се нов чл. 4б и чл. 4в:

„Чл. 4б. (1) Земеделска земя може да се отдава под наем от:

1. собственика или от упълномощено от него лице;

2. от лице, което притежава права върху земеделските земи, включващи в съдържанието си правомощие да ползва или да управлява земите, предоставено от собственик или от упълномощено от него лице;

3. съсобственик или съсобственици на земеделска земя, или от упълномощено от тях лице, като отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

(2) Упълномощаването за сключване на договор за наем на земеделска земя трябва да бъде с нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните.

(3) Ако е уговорено в договора, наемателят може да пренаеме земеделската земя или част от нея, за което е длъжен в тридневен срок да уведоми писмено наемодателя и общинската служба по земеделие по местонахождение на имота.

(4) Пренаемателят не може да има повече права от наемателя, а последният не се освобождава от задълженията си към наемодателя, включително и за плащане на наема.

Чл. 4в. Договорите за наем на земеделска земя със срок повече от една година се сключват с нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните, при спазване на изискванията на чл. 4б. Нотариалната такса се определя по реда на чл. 5, ал. 3."

Вариант I:

§ 2. В чл. 5, ал. 3 думите „със срок повече от една година" се заличават.

Вариант II:

§ 2. В чл. 5, ал. 3 след думата „страните" да се добавя „и съдържанието", а думите „със срок повече от една година" се заличават.

§ 3. В чл. 35, ал. 5 думата „двадесет" се заменя с думата „четиридесет".

Вариант I:

§ 4. В чл. 37б се създават алинеи 5 и 6:

„(5) Общинската служба по земеделие регистрира договори за наем и за аренда на земеделска земя, когато са сключени от лицата съответно по чл. 4б, ал. 1, 2 и 3 и по чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието.

(6) Общинската служба по земеделие спира регистрацията на договори за наем, аренда и съвместна обработка на земеделски земи в случаите, в които констатира, че са налични повече от един различни договори за наем, аренда и съвместно обработване за едни и същи имоти. Регистрацията се спира до решаване на спора по съответния ред."

Вариант II:

§ 4. В чл. 37б се създават ал. 5 и 6:

„ (5) В Общинската служба по земеделие се регистрират само договори за наем на земеделска земя, сключени по реда и условията на чл. 4б и 4в. Министърът на земеделието, храните и горите утвърждава правила за регистрация на договорите за наем на земеделска земя в общинските служби по земеделие.

(6) Когато в общинската служба по земеделие се представи за регистриране повече от един договор за един имот, се регистрира договорът, вписан в службата по вписвания с най-ранна дата."

§ 5. В чл. 37в, ал. 10 след думите „тръжна цена", се добавят „на която са сключени договорите".

§ 6. В чл. 37ж, ал. 8 думите „ще заяви" се заличават, а след думите „декларация за имотите", се добавят „които няма да заявява".

§ 7. В § 2в, ал. 2 от Допълнителните разпоредби думите „и конете'" се заличават.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Вариант I:

§ 8. (1) Договор за наем на земеделска земя със срок по-дълъг от една година, сключен преди влизането на този закон в сила от лице, което не отговаря на изискванията по чл. 4б, ал. 1 и 2, може да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално заверен подпис.

(2) Декларацията се подава в 1-месечен срок от влизането в сила на този закон и се вписва в службата по вписванията по местонахождението на имота. – няма къде да се впише и липсва основание.

(3) Когато имотът е съсобствен, декларацията се подава от съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. Пълномощното трябва да бъде с нотариална заверка на подписите и съдържанието.

(4) Декларацията по ал. 1 за едногодишни договори за наем се подава пред общинската служба по земеделие по местонахождението на имота.

(5) В случай, че в срока по ал. 2 не е подадена декларация, вписването по чл. 112, б. „е" от Закона за собствеността и регистрацията на договора в общинската служба по земеделие се считат отпаднали и се заличават по искане на директора на областната дирекция „Земеделие" по местонахождението на имотите.

(6) За нотариалната заверка на подписите на декларациите по ал. 1 и 4 се събира нотариална такса в размер на 5 лева.

(7) За подаването на декларация с невярно съдържание се носи наказателна отговорност по реда на чл. 313 от Наказателния кодекс.

§ 9. (1) Параграф 8 се прилага и за стопанската 2017/2018 година.

(2) Неприключилите до влизане в сила на този закон съдебни производства по обжалване на отказите на общинските служби по земеделие за регистриране на договори, сключени от лица, които не са собственици или съсобственици на имотите, предмет на договорите, нито са упълномощени от тях да ги управляват, се прекратяват.

Вариант II:

§ 8. (1) Договори за наем на земеделска земя, сключени преди влизането в сила на този закон, при които не са спазени разпоредбите на чл. 4б и 4в, не се регистрират в общинските служби по земеделие, а регистрираните се заличават служебно в едномесечен срок от влизането в сила на този закон.

(2) Договорите за наем на земеделска земя по ал. 1 не се заличават служебно, ако бъдат потвърдени от собственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот, с декларация с нотариално заверени подписи, която се подава в общинската служба по земеделие по местонахождение на имота в срока по ал. 1.

§ 9. Параграф 8 се прилага от стопанската 2017/2018 година.

Вариант I:

§ 10. В Закона за арендата в земеделието (обн., ДВ, бр. 82 от 1996 г.; изм., бр. 35 и 113 от 1999 г., бр. 99 от 2002 г., бр. 13 от 2007 г., бр. 36 и 43 от 2008 г., бр. 14 от 2015 г., бр. 61 от 2016 г., бр. 13 и 58 от 2017 г.) чл. 3 се изменя така:

1. В ал. 1 се създава изречение трето: "При вписването се представя скица на арендувания обект на договора".

2. В ал. 3 думите „се уреждат с наредба, издадена от" се заменят с "се определят от".

3. В ал. 4, изр. 1 се изменя така: „Освен от собственика, договор за аренда на земеделска земя може да се сключи от съсобственик или съсобственици, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице."

4. Създават се ал. 6 и 7:

"(6) Нотариусът извършва проверка за спазване на изискванията на ал. 4 при заверяването на подписите на страните по договора за аренда на земеделска земя. Нотариалната такса се определя по реда на чл. 5, ал. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

(7) За вписване на договори за аренда и договори за наем със срок повече от една година, както и на анекси за изменение и прекратяване към тях се събира такса в размер 10 лева.

Вариант II:

§ 10. В Закона за арендата в земеделието (обн., ДВ, бр. 82 от 1996 г.; изм., бр. 35 и 113 от 1999 г., бр. 99 от 2002 г., бр. 13 от 2007 г., бр. 36 и 43 от 2008 г., бр. 14 от 2015 г., бр. 61 от 2016 г., бр. 13 и 58 от 2017 г.) в чл. 3 се правят следните изменения:

1. Алинея 1 се изменя така:

„(1) Договорът за аренда се сключва в писмена форма с нотариална заверка на съдържанието и на подписите на страните. Нотариусът извършва проверка за спазване на изискванията на ал. 4 при заверяването на подписите на страните по договора за аренда на земеделска земя. Нотариалната такса се определя по реда на чл. 5, ал. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Договорът се вписва в службата по вписванията и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие."

2. Алинея 3 се изменя така:

„(3) Министърът на земеделието, храните и горите утвърждава правила за регистрация на договорите за аренда в общинските служби по земеделие."

3. Алинея 4 се изменя така:

„(4) Договор за аренда може да се сключи със собственик, съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот или с упълномощено от собственик или съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот лице. Пълномощното трябва да бъде с нотариална заверка на подписите и съдържанието. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността."

4. Създава се ал. 5:

„.(5) Ако е уговорено в договора, арендаторът може да преотдаде под аренда земеделската земя или част от нея, за което е длъжен в тридневен срок да уведоми писмено арендодателя и общинската служба по земеделие по местонахождение на имота."

§ 11. В Закона за кадастъра и имотния регистър (обн., ДВ, бр. 34 от 2000 г.; изм., бр. 45 и 99 от 2002 г., бр. 36 от 2004 г., бр. 39 и 105 от 2005 г., бр. 29 и 30 от 2006 г., бр. 57 и 59 от 2007 г,, бр. 36 и 91 от 2008 г., бр. 80 от 2009 г., бр. 19 и 39 от 2011 г., бр. 38 от 2012 г., бр. 15, 66 и 109 от 2013 г., бр. 49 и 98 от 2014 г., бр. 61 и 101 от 2015 г., бр. 27 и 57 от 2016 г. и бр. 58 от 2017 г.) в чл. 55, ал. 5 думите „на нотариус" отпадат и след думите „нотариалното производство" се добавя „и на общинска служба по земеделие".

§ 12. В Закона за кооперациите (Обн., ДВ, бр. 113 от 1999 г., изм., бр. 92 от 2000 г., бр. 98 от 2001 г., бр. 13 от 2003 г., бр. 102 и 105 от 2005 г., бр. 33, 34, 80 и 105 от 2006 г., бр. 41, 53 и 104 от 2007 г. и бр. 43 от 2008 г.) в чл. 31, ал.4, т. 3 думата „не" се заличава.

§ 13. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „Държавен вестник".

ЗАМЕСТНИК - ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
КОМИСИЯТА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ:

ДИМИТЪР ГЕЧЕВ