

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРЕТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Проект

**ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА
ЗАКОНА ЗА АРЕНДАТА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО**

(обн. ДВ. бр.82 от 1996 г., изм. ДВ. бр. 35 и 113 от 1999 г., изм. ДВ. бр. 99 от 2002 г., изм. ДВ. бр. 13 от 2007 г., изм. ДВ. бр. 36 и 43 от 2008 г., изм. ДВ. бр. 14 от 2015 г.)

§ 1. В чл. 2 се правят следните изменения и допълнения:

1. създава се нова ал. 2:

„(2) В договора за аренда за земеделска земя се определя и вида на земеделските култури, които ще се отглеждат.“

2. ал. 2 става ал. 3.

§ 2. Чл. 3, ал. 4 се изменя така:

„(4) Договор за аренда на съсобствен обект може да се сключи и само от съсобствениците, притежаващи повече от половината от съсобствеността върху обекта. Съсобствениците, сключили договора представят писмени доказателства, и същите стават неразделна част към него, че всички останали съсобственици са уведомени за решението за сключване на договора и за възможността да ползват особения ред по чл. 8, ал. 6 за получаване на съответната част от арендното плащане.“

§ 3. В Чл. 6, ал. 2 се създават изречения второ и трето „Без да се засягат правата му по чл. 23, арендаторът е длъжен да направи, и те да бъдат отразени, всичките си възражения по състоянието на обекта най-късно при съставянето и подписването на описа по ал. 4. При липса на възражения обектът се счита предаден в надлежно състояние.“

§ 4. В Чл. 8 се правят следните изменения и допълнения:

1. ал. 2 се изменя така:

„(2) Размерът на арендното плащане се договаря въз основа и трябва да съответства на средната пазарна цена на арендата на земеделски земи в съответния район. Размерът на плащането може да се уговори и като процент от произведената продукция, в натура или парична равностойност. За постигане на съответствието на арендното плащане със средната пазарна цена, съответно със средния процент на арендно възнаграждение, размерът на арендното плащане се актуализира по ред и при условия, определени с наредба на министъра на земеделието и храните.“

2. създава се ал. 6:

„(6) При писмено искане за това, арендаторът е длъжен да плаща съответно полагащата се част от арендното плащане директно на съсобственик, включително и на съсобственик, който не е страна по договора.“

§ 5. Чл. 11, ал. 1 се изменя така:

„(1) Преарендуване на обект на договор за аренда, част или изцяло, е допустимо само с изричното писмено съгласие на арендодателя и при съответното прилагане и спазване на правилото по чл. 3, ал. 4, изр. второ.“

§ 6. Чл. 28, ал. 2 се отменя.

Вносители:

МОТИВИ КЪМ

ЗАКОНОПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА АРЕНДАТА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО

Законът за арендата в земеделието е един от най-необходимите закони в българското законодателство. Законът урежда специфичните отношения и дава правната рамка на сключването и режима на договори в сектор „Селско стопанство“. При създаването на Закона през 1996 г. е търсена възможността за защита на собствениците на земеделска земя, от една страна, а от друга - на ползвателите. Защита в контекста на дългосрочните обществени отношения по повод стопанисването на земеделската земя.

Развитието на арендните отношения през последните години доведе до проблеми, които се появиха в практиката и създадоха трудности, а често и правят невъзможна защитата на собствеността.

Предложенията, част от законопроекта, са в няколко насоки.

По-точно се определя предметът на договор за аренда на земеделска земя, част от който ще е видът на отглежданите земеделски култури.

Предлага се увеличаване на защитата на по-малките съсобственици на обект на договор за аренда. Съсобствениците, които сключват договора, притежаващи повече от половината от обекта, ще следва да удостоверят (писмени доказателства, които ще са неразделна част от договора), че всички останали съсобственици са уведомени за решението за отдаване на земята под аренда. По този начин ще се преодолеят честите случаи в практиката по-малките да узнават твърде късно или изобщо да не знаят за отдаването на земята под аренда. Освен това, ако желаят, съсобствениците ще могат да получават припадащата им се част от арендното плащане директно от

арендатора, без често недотам коректното „посредничество“ на съсобствениците, сключили договора.

Детайлизира се, по-дефинитивна и ясна, уредбата на отношенията във връзка със задължението за предаване на обекта в състояние, което отговаря на ползването му. Въвежда се срок, в който арендаторът следва да направи своите възражения относно състоянието на обекта, с изтичането на който – при липса на възражения, обектът ще се счита предаден в необходимото състояние, респективно – задължението на арендодателя за изпълнено. Без това да засяга правата на арендатора за недостатъци, които не могат да бъдат открити при обикновения преглед или се появят по-късно.

Предлага се промяна в уредбата на арендното плащане. По дефиниция, по естеството си, зависещо и част от съгласуваната воля на страните по договора, за съжаление факт са безброй случаи, в които размерът на плащането не се актуализира с години и драстично изостава от реалните пазарни равнища. Кое то де факто води до-, и е изкривяване и несъответствие със съгласуваната воля на страните, от своя страна – едно неоправдано отстъпление от защитата на правата на собствениците на земеделска земя. Предложението в законопроекта е съотнесимост/възможно най-близко съответствие на размера на арендното плащане, в т.ч. и като процент от продукцията, с пазарните нива, както при сключването на договора, така и в последствие, в процеса на развитие на отношението, чрез заложен в закона актуализация. Условиата и редът за която ще се определят с наредба на министъра на земеделието и храните.

Предлага се промяна на режима на прерарендуване на обект на договор за аренда. Към днешна дата, уредбата съдържа реални предпоставки и „насърчава“ създаването на посредници. В повечето случаи лицата, които преарендуват земя не се занимават със

земеделско производство, а от друга страна - не изплащат ренти или създават трудности на собствениците за получаването на рента. Със законопроекта се предлага допустимостта на преаренудването, за част или за целия обект, да е предопределена, и същото да е възможно само при изричното съгласие на арендатора за това, а в случаите на съсобственост – и при съответното спазване на изискването всички съсобственици да са уведомени за решението.

Предлага се развалянето на договор за аренда да става по общия ред, независимо от това за колко години е сключен. Т.е., предлага се развалянето и на договорите за срок над 10 години да е подчинено и да става по общия, а не по съдебен ред. Практиката показва, че предвиденият към момента особен съдебен ред за разваляне за тези договори, неоправдано създава проблеми и трудности за собствениците, без да ползва отношенията между страните. Няма основание, няма съотносим аргумент при неизпълнение на задължението за плащане на арендното възнаграждение, собственикът да не може да прекрати договора по общият ред.

Вносител: