



С Ъ О Б Щ Е Н И Е

ДО НАЕМОДАТЕЛИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Условия за сключване, изменение и прекратяване на договор за наем за повече от 1 година

Със Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (Обн. - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) са изменени условията за сключване, изменение и прекратяване на договор за наем за повече от 1 година.

Съгласно разпоредбата на:

Чл. 4а. (Нов - ДВ, бр. 13 от 2007 г., отм. - ДВ, бр. 10 от 2009 г., нов - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.)

(1) Земеделска земя може да се отдава под наем от:

- 1. собственика или от упълномощено от него лице;*
- 2. 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;*
- 3. съсобственик или съсобственици на земеделска земя, или от упълномощено от тях лице.*

(2) Договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

(3) Упълномощаването за сключване на договор за наем на земеделска земя трябва да бъде с изрично пълномощно с нотариално удостоверение на съдържанието и подписите на упълномощителите.

(4) Независимо от договореното от страните по договор за наем на земеделска земя, наемателят може да пренаеме земята или част от нея след получаване на изрично писмено съгласие от наемодателя.

Чл. 4б. (Нов - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) (1) Договорите за наем на земеделска земя със срок, по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване се сключват в писмена форма с нотариално удостоверение на съдържанието и подписите на страните, извършени едновременно.

(2) В хода на нотариалното производство нотариусът извършва проверка за спазване на изискванията на чл. 4а и прилага към нотариалното дело скици на имотите, предмет на договора. Скиците се заявяват за получаване от нотариуса чрез отдалечен достъп до информационната система на кадастъра и имотния регистър или се

предоставят от страна в нотариалното производство. Когато за съответното землище няма влезли в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, към нотариалното дело се прилагат скици на имотите, издадени от съответната общинска служба по земеделие по местонахождението на имотите.

(3) Договорите за наем на земеделска земя със срок, по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, сключени в писмена форма с нотариално удостоверяване на съдържанието и подписите на страните, се вписват в съответната служба по вписванията по местонахождението на имотите. Към актовете, подлежащи на вписване, се прилагат издадените по реда на ал. 2 скици на имотите. Вписването се разпорежда от съдията по вписванията при спазване на изискванията на чл. 4а. За вписването се заплаща такса, определена с тарифата по чл. 1 от Закона за държавните такси.

Същевременно, §10 от Преходните и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ОБН. - ДВ, БР. 42 ОТ 2018 Г., В СИЛА ОТ 22.05.2018 Г.), урежда статута на договори за наем на земеделска земя над 1 година сключени до влизане в сила на закона /22.05.2018г./, а именно:

§ 10. (1) Договор за наем на земеделска земя, сключен до датата на влизането в сила на този закон, при който не са спазени изискванията на чл. 4а и 4б, може да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално удостоверен подпис, придружена с копие на договора. Когато имотът е съсобствен и е сключен за срок над една година, декларацията се подава от съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от

25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от лице, упълномощено от тях с нотариално заверено изрично пълномощно.

(2) Декларацията по ал. 1 се подава в общинската служба по земеделие по местонахождението на имота в едномесечен срок от влизането в сила на този закон.

(3) В случай че в срока по ал. 2 не е подадена декларация, договорът за наем на земеделска земя се заличава служебно в службата по вписванията и в съответната общинска служба по земеделие след изтичане на стопанската година.

(4) Права за управление на земеделска земя, предоставени с пълномощно до датата на влизането в сила на този закон, могат да бъдат потвърдени от лицата по чл. 4а с ново пълномощно при спазване изискванията на този закон. Потвърждаването се извършва в срока по ал. 2.

(5) В случай че потвърждаването по ал. 4 не е направено в срок, договорът за наем на земеделска земя, сключен въз основа на съответното пълномощно, се заличава служебно в службата по вписванията и в съответната общинска служба по земеделие след изтичане на стопанската година.

(6) Зачичаването на вписването на договор в службата по вписванията се извършва по разпореждане на съдията по вписванията въз основа на уведомление от началника на съответната общинска служба по земеделие, придружено с копие на договора. За заличаване на вписването не се дължи такса.

(7) Зачичаването на регистрирани договори в съответната общинска служба по земеделие се извършва по разпореждане на началника на общинската служба по земеделие в срок до 10 октомври на текущата стопанска година.

(8) Когато към датата на влизането в сила на този закон договорът по ал. 1 не е регистриран в общинската служба по земеделие, същият не се регистрира до привеждането му в съответствие с изискванията на чл. 4а и 4б.

Уважаеми дами и господа наемодатели, съгласно горепосочените разпоредби, **Ваше задължение е в рамките на 1 месечен срок от влизане на закона в сила, т.е до 22.06.2018г., да предприемете необходимото, за привеждане в съответствие на разпоредбите на чл.4а и чл.4б от ЗСПЗЗ на сключените от Вас договори за наем за повече от 1 година.**

В случай, че в рамките на указания срок, договорите не бъдат потвърдени, същите ще бъдат служебно заличени в регистрите на Общинска служба по земеделие по местонахождение на имота и в службата по вписвания, след изтичане на настоящата стопанска година.