

## НЯКОИ ПОРОЦИ НА НОРМАТИВНАТА УРЕДБА, КАСАЕЩА ДОГОВОРНИТЕ ПРАКТИКИ ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ В КОНТЕКСТА НА РЕГИОНАЛНАТА СИГУРНОСТ

доц. д-р Валери Велковски

Висше училище по сигурност и икономика – Пловдив

### SOME VICES ON THE NORMATIVE REGULATION, CONCERNING CONTRACTUAL PRACTICES FOR AGRICULTURAL LANDS IN THE CONTEXT OF REGIONAL SECURITY

Assoc. Dr. Valeri Velkovski. Valeri Velkovski

Higher School of Security and Economics – Plovdiv

**Резюме:** Стопанисването и ползването на земеделските земи в Република България, според аграрното законодателство, се реализира по избран и предпочетен начин от тези субекти. Един от начините за ползване на земеделската земя е нейното наемане от собственици под наем за срок не по-малък от една стопанска година. Това създава специфични взаимоотношения по повод обработката на земеделска земя между собственика и ползвателя, които взаимоотношения са сложни и придружени от някои проблеми. Тези проблеми произтичат главно от пороци в аграрното законодателство и в онази негова част, която регламентира този тип взаимоотношения, които влияят върху устойчивостта на регионалната сигурност.

**Ключови думи:** земеделска земя, аграрно законодателство, пороци, договори, регионална сигурност

**Abstract:** The management and use of agricultural lands in the Republic of Bulgaria, according to the agrarian legislation, is realized in a chosen and preferred way by these entities. One of the ways to use the agricultural land is to rent it from the owners for a period of not less than one economic year. This creates specific relationships regarding the cultivation of agricultural land between the owner and the user, which relationships are complex and accompanied by some problems. These problems arise mainly from vices in the agrarian legislation and in that part of it that regulates this type of relationship that affects the sustainability of regional security.

**Keywords:** agricultural land, agrarian legislation, vices, contracts, regional security

#### Въведение

Аграрният отрасъл се характеризира с усложнени връзки и взаимоотношения между субектите, участващи в неговото управление и в неговото функциониране. Тези връзки и взаимоотношения почиват преди всичко върху законова база, касаеща най-вече договорното начало.

Предмет на разглеждане в доклада са някои правни норми от законодателния пакет, регламентиращ договорното начало в сектора.

Обект на разглеждане са правните норми, които, носейки порочен характер, произвеждат негативни ефекти в аграрния сектор, влошавайки взаимоотношенията между участниците в него и по този начин влияейки върху аграрната и регионална сигурност.

Цел на прегледа на нормативната уредба и анализа на същите, е формулиране и обосноваване на изводи и препоръки за усъвършенстване на нормативната уредба по отношение на преодоляването и отстраняването на пороците в нея.

### **Материали и методи**

За целите на изследването са използвани:

- Литературни източници на български автори;
- Нормативни източници (акценти от действащата нормативна уредба);
- Аналитичен инструментариум (нормативен и аналитичен методологичен апарат) и анкетно проучване.

### **Резултати и обсъждане**

Аграрният сектор е, както посочват някои автори, със значимост за националната икономика, която значимост „се свежда до следните опорни пунктове:

- определянето му като „крайъгълен камък“ за секторите „нагоре по веригата“ (например машини, здраве на животните и суровини) и за секторите „надолу по веригата“ (например преработка, опаковане и транспорт на храните);
- стабилни доставки на безопасна качествена, и здравословна храна“ (Блажева, В., 2021 г. стр.480-481). Посочените опорни пунктове са тясно свързани с договорни взаимоотношения, произтичащи, както вече посочихме, от действащата нормативна уредба в Република България.

Регламентирането на договорното начало в аграрния сектор е в твърде широк диапазон, който в основни линии обхваща:

- арендата в земеделието и арендните взаимоотношения;
- отчуждителните процедури върху земеделските земи;
- отдаването под наем на земеделски земи;
- замяна на земеделски земи;
- ползване на земеделски земи, в това число временно ползване;
- сервитутите върху земеделските земи, в това число, сервитути за енергийни обекти
- и т.н.

Някои от посочените по-горе сфери на прилагане на договорното начало, чрез съответните правни норми, са разгледани обстоятелствено от автори в конкретни публикации, като например:

- договори за временно ползване на земеделска земя (G. Velkovska, 2019 г. стр.210-214);
- договори за учредяване на сервитутни права за енергийни обекти върху земеделските земи (G. Velkovska, 2017 г. стр. 52-58).

В основния законодателен пакет, регламентиращ договорното начало, влизат: Закона за арендата в земеделието, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Правилника за ползване на закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за собствеността и

някои други законови и подзаконови актове съдържащи договорна тематика ([www.lex.bg](http://www.lex.bg)).

Като цяло този нормативен пакет се отличава със следните основни характеристики:

1. Задължителност във взаимоотношенията между субектите, участващи в действия и процедури със земеделски земи, на договорно начало;
2. Регламентиран чрез конкретна правна норма повод за прилагане на договорното начало;
3. Технология за осъществяване на договорния процес;
4. Условия и предпоставки за ефективност на договорния процес;
5. Обвързване на договорния процес с конкретни срокове за всеки отделен случай, отнасящ се до предмета на договора.

Прилагането на правните норми, регламентиращи договорното начало, а също така и съдебната практика, показват някои пороци на регламентираните правни норми.

Така например, като порок може да се характеризира нормата на чл.4а, ал.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, която норма урежда възможността договор за наем на земеделска земя със срок над една година да се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на 100 идеални части от съсобствения имот; В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл.30, ал.3 от Закона за собствеността, което може да бъде характеризирани и като правна колизия в резултат на преплетеност на ангажиментите на субектите, участващи като страни по съответния договор.

Друг сериозен порок съдържа нормата на разглеждания чл.4а, ал.4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, в текста на която е регламентирана една друга възможност за наемателя – ако е уговорено в договора, наемателят може да пренаеме част или целия обект на договора; когато пренаемането е за целия срок на договора, наемателят е длъжен незабавно да уведоми писмено наемодателя за пренаемането, с което се създават условия за нарушаване на паритета в договорната връзка.

В нормата на чл. 24а от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, в ал.2 е регламентирана една друга порочна възможност – земеделските земи от държавен поземлен фонд (ДПФ) да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс при условия, които трудно подлежат на доказване и също така създават неблагоприятна договорна среда.

Тъй като основна цел на доклада са именно някои пороци на нормативната уредба в нейната част, отнасяща се до договорното начало, главно в аграрното законодателство на Република България, за целите на изследването е проведено авторско анкетно проучване на тема „Пороци на нормативната уредба в областта на договорните практики в аграрния сектор“ сред 87 човека – собственици и ползватели на земеделска земя от Югозападния район за планиране.

Обобщените резултати са представени по-долу в изложението.

Анкетата обхваща два раздела, а именно:

**I-ви раздел: Профил на респондента:**

1. Общ брой анкетируани – 87 човека – 100%.



*Фигура 1. Общ брой анкетируани*

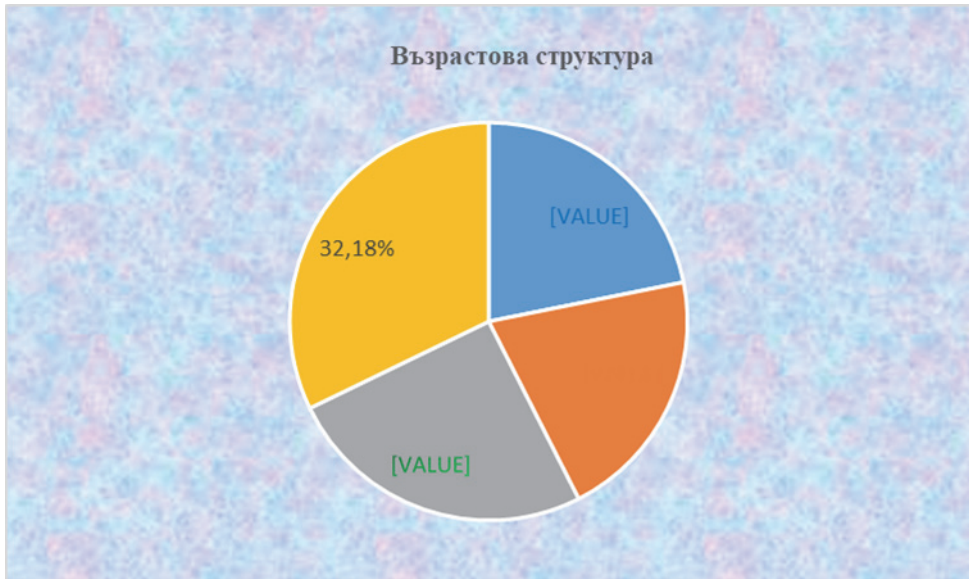
2. Възрастова структура:

а/ до 25 години – 19 човека или 21,84%;

б/ до 40 години – 18 човека или 20,69%;

в/ до 60 години – 22 човека или 25,29%;

г/ 60+ години – 28 човека или 32,18%



*Фигура 2. Възрастова структура*

3. Полова структура:

а/ мъже – 53 човека или 60,92%;

б/ жени – 34 човека или 39,08%



Фигура 3. Полова структура

4. Функции:

- а/ земеделски производител – 87 човека или 100,00%;
- б/ арендатор - 36 човека или 41,38%



Фигура 4. Функции

5. Земеделска практика в години:

- а/ до 5 години – 22 човека или 25,29% ;
- б/ до 10 години – 23 човека или 26,43%;
- в/ до 15 години – 26 човека или 29,89%;
- г/ над 15 години – 16 човека или 18,39%



Фигура 5. Земеделска практика в години

**II-ри раздел: Специализирани въпроси**

1. Въпрос: Най-често сключвани договори (възможен е повече от един отговор):

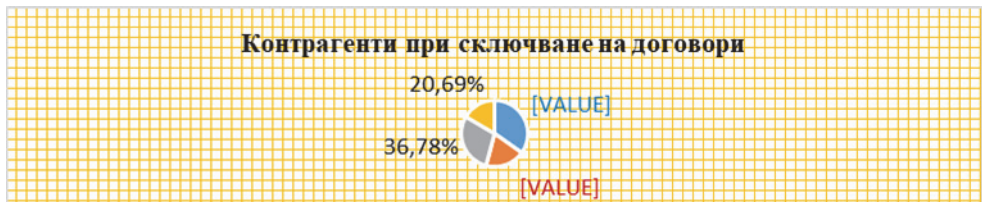
- а/ за арендуване на земеделска земя – 36 човека или 41,38%;
- б/ за наемане на земеделска земя – 72 човека или 82,76%;
- в/ споразумение с други собственици – 53 човека или 60,92%;



Фигура 6. Най-често сключвани договори

**2. Въпрос:** Контрагенти при сключване на договори (възможен е повече от един отговор):

- а/ индивидуални собственици – 38 човека или 43,68%;
- б/ юридически лица – 21 човека или 24,13%;
- в/ Община ОПД – 32 човека или 36,78%;
- г/ ДПФ – 18 човека или 20,69%



Фигура 7. Контрагенти при сключване на договори

**3. Въпрос:** Взаимоотношения с индивидуалните собственици при предмета на договора (възможен е повече от един отговор):

- а/ арендуване – 36 човека или 41,38%;
- б/ наемане на земеделска земя за определен срок – 37 човека или 42,53%;
- в/ споразумение за съвместна обработка – 31 човека или 35,63%



Фигура 8. Взаимоотношения с индивидуалните собственици при предмета на договора

**4. Въпрос:** Изпитване на затруднения при подготовката за сключване на договорите:

- а/ да – 63 човека или 72,41%;
- б/ не – 24 човека или 27,59%



Фигура 9. Изпитване на затруднения при подготовката за сключване на договорите

5. Въпрос: Затруднения – от какъв характер са:

а/ субективен – 29 човека или 33,33%;

б/ законодателен – 58 човека или 66,67%



Фигура 10. Затруднения – от какъв характер са

6. Въпрос: Характер на законодателните пречки (възможен е повече от един отговор):

а/ неуредени прагове на наемната цена – 28 човека или 48,27%;

б/ усложнени процедури при отдаване под наем на земи от ОПФ – 36 човека или 62,07%;

в/ усложнени процедури при отдаване под наем на земи от ДПФ – 39 човека или 67,24%



Фигура 11. Характер на законодателните пречки

7. Въпрос: Спешна нужда от усъвършенстване на законодателната материя в областта на договарянето:

а/ да – 48 човека или 82,76%;

б/ не – 10 човека или 17,24%



Фигура 12. Спешна нужда от усъвършенстване на законодателната материя в областта на договарянето

### Изводи

Показаните в изложението обобщени резултати от раздел втори на анкетното проучване, дават основание за оформяне на следните изводи:

1. Приоритетно място в договорните взаимоотношения, като област на приложение в аграрния сектор, заемат договорите за наемане на земеделска земя – ето защо посочените пороци на нормативната уредба е необходимо да бъдат отстранени с оглед създаването на благоприятен договорен климат в качеството му на положителен фактор за развитието на аграрния сектор;
2. Основни контрагенти при установяване на договорни отношения са индивидуални собственици на земеделска земя главно по отношение на два предмета на договаряне: наемане на земеделска земя за определен срок и арендуване на земеделска земя;
3. Подготвителният процес, като част от нормативната технология за сключване на договори в аграрния сектор, е съпътстван от затруднения от законодателен характер в две основни направления – усложнени процедури при отдаване под наем на земеделска земя от ДПФ и също така усложнени процедури при отдаване под наем на земеделска земя от общински поземлен фонд (ОПФ);
4. Налага се изводът за спешна нужда от усъвършенстване на законовата материя в областта на договарянето в аграрния сектор, чрез преодоляването на съществуващите пороци в нея; тази спешна нужда е продиктувана и от обстоятелството, че чрез пороците в нормативната уредба се влияе пряко и негативно както върху устойчивостта и сигурността на аграрния сектор, така и върху регионалната сигурност, тъй като именно в регионите се установяват и функционират договорни връзки между собственици и ползватели на земеделска земя.

### Използвана литература

1. Блажева, В., Значимост на аграрния сектор за националната икономика, доклад от международна научно-практическа конференция „Устойчиво развитие и социално-икономическа кохезия през 21-ви век- тенденции и предизвикателства“, организирана от Стопанска академия „Д.А.Ценов“ – Свищов, 08-09.11.2021г., публикуван в сборник с доклади, том.2, академично издателство „Ценов“, Свищов, 2021, стр.480-481, ISBN: 978-954-23-2069-2;
2. G. Velkovska - THE TEMPORARY USE OF AGRICULTURAL LAND - SPECIFIC INSTRUMENT IN AGRICULTURAL EVENTS - Trakia Journal of Sciences, Vol. 17, Suppl. 1, pp 210-214, 2019, Copyright © 2019 Trakia University Available online at:

- <http://www.uni-sz.bg>, ISSN 1313-7069 (print), ISSN 1313-3551 (online) doi:10.15547/tjs.2019.s.01.35;
3. G. Velkovska - The servitudes of energy facilities – A specific and necessary element in territory planning – ARTTE.Vol 5,№1,2017,Applied Researches in Technics, Technologies and Education, Journal of the Faculty of Technics and Technologies, Trakia University, <https://sites.google.com/a/trakia-uni.bg/artte/p> 28.04.2017, ISSN 1314-8788(print), ISSN 1314-8796 (online), doi:10.15547/artte.2017.01.007, pp.52-58;
  4. Закон за арендата в земеделието, обн. ДВ. бр.82 от 27 септември 1996 г., изм. и доп. ДВ. бр.55 от 3 юли 2018 г.;
  5. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (загл. изм. - ДВ, БР. 14 от 2015 г.), обн. ДВ. бр.17 от 1 Март 1991 г., попр. ДВ. бр.20 от 12 Март 1991 г., изм. и доп. ДВ. бр.13 от 16 Февруари 2021 г.;
  6. Закон за собствеността, отразена деноминацията от 05.07.1999 г., обн. ДВ. бр.92 от 16 ноември 1951 г., изм. ДВ. бр.12 от 11 февруари 1958 г., изм. ДВ. бр.18 от 4 март 2022 г.;
  7. Закон за опазване на земеделските земи, обн. ДВ. бр.35 от 24 Април 1996 г., изм. ДВ. бр.14 от 18 февруари 2000 г., изм. и доп. ДВ. бр.83 от 9 октомври 2018 г., доп. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.;
  8. Правилник за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи, приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., обн. ДВ. бр.34 от 30 Април 1991 г., изм. и доп. ДВ. бр.60 от 26 юли 1991 г., изм. и доп. ДВ. бр.100 от 20 декември 2019 г.;
  9. [www.lex.bg](http://www.lex.bg)

*Доц. д-р Валери Йорданов Велковски*

*Висше училище по сигурност и икономика – Пловдив*

*гр. София – 1229 кв. „Връбница 1“ бл. 524, вх.А, ап.17*

*телефон: 0885 25 98 98 e-mail: jurist57@abv.bg*