

ЗАКОН

за арендата в земеделието

Обнародван, ДВ, бр. 82 от 27 септември 1996 г.,

изм. ДВ бр. 35 и 133 от '99 г., бр. 99 от 22.10.2002 г., доп. ДВ бр. 13/2007 г., ДВ бр. 36 и ДВ бр. 43/2008 г.

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.)

(1) Този закон урежда арендните отношения в земеделието.

(2) Арендните отношения се уреждат с аренден договор.

(3) Обект на арендния договор са земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство.

Чл. 2. (1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) С **договора за аренда** арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора, а арендаторът - да извърши определено арендно плащане.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Добивите от отдадените под аренда обекти стават собственост на арендатора от момента на отделянето им.

Чл. 3. (1) (Изм., ДВ, бр. 99 от 2002 г.) Договорът за аренда се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Той се вписва в нотариалните книги и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие. При вписването се представя скица на арендувания имот, издадена или заверена от общинската служба по земеделие.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

(3) (Нова - ДВ, бр. 35 от 1999 г.; изм., бр. 99 от 2002 г.) Условието и редът за регистрация на арендните договори в съответната общинска служба по земеделие се уреждат с наредба, издадена от министъра на земеделието и продоволствието.

(4) (нова, доп. ДВ бр. 13/2007 г.) Когато договорът за аренда е сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

(5) (нова, доп. ДВ бр. 13/2007 г.) Договор за аренда по ал. 4 не може да се противопостави на арендатор по договор за аренда, сключен със съсобственик на същия имот, който е бил вписан по-рано в службата по вписванията.

Чл. 4. (1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Минималният срок на договора за аренда е четири стопански години.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

(3) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

Чл. 5. (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

Глава втора

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ ПО ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА

Чл. 6. (1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът е длъжен да осигурява спокойно и безпрепятствено ползване на обекта на договора от арендатора.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако не е уговорено друго, арендодателят е длъжен да предаде на арендатора обекта на договора в състояние, което отговаря на ползването му по договора, и да го поддържа в това състояние за срока на арендата.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако обектът на договора не е предаден в надлежното състояние, арендаторът може да иска привеждането му в съответствие с изискванията на ал. 2, да извърши това сам за сметка на арендодателя или да развали договора.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендуваният обект на договора се предава по опис, подписан от страните по договора едновременно със сключването му. Опис се съставя и при връщане на обекта на договора при прекратяване на договора. Описът не може да се оспорва от страните по договора.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) При липса на опис се предполага, че обектът на договора е бил приет, съответно върнат, в надлежното състояние. Липсата на опис не е пречка арендаторът да упражнява фактическата власт върху обекта на договора и другите си права по арендния договор.

Чл. 7. (1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Текущото поддържане, наложило се поради обикновеното употребление на имота, включително на жилищните и стопанските постройки, пътищата, канавките, напоителните и отводнителните системи и на другите обслужващи обекта на договора съоръжения и ограждения, е за сметка на арендатора.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът е длъжен да плаща данъците и таксите, свързани с ползването на арендувания имот, а арендодателят - данъците и таксите, свързани с неговата собственост.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако не е уговорено друго, арендаторът е длъжен да застрахова приетите по опис сгради, инвентар и животни, както и привнесени в обекта на договора вещи и добивите.

Чл. 8. (1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът е длъжен да извърши арендното плащане в уговорения вид и срокове.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Размерът на арендното плащане се договаря въз основа на:

1. пазарната поземлена рента;

2. наема, който включва годишни амортизации и лихви върху капитала, вложен в арендуваните движими и недвижими вещи.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.; отм., бр. 113 от 1999 г.).

(4) (Нова - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендното плащане може да се договори в пари и/или в земеделски продукти.

(5) (Предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако не е уговорено друго, арендното плащане се дължи в първия работен ден след изтичането на селскостопанската година. Ако арендното плащане е определена за по-кратки периоди, тя се дължи в първия работен ден след изтичане на съответния период.

(6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.; отм., бр. 113 от 1999 г.).

Чл. 9. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът е длъжен да ползва арендувания обект на договора с грижата на добър стопанин съгласно определеното с договора предназначение. Арендаторът е длъжен да спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни и екологични норми и да не уврежда обекта на договор.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

(3) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът може да изменя начина на трайно ползване на обекта на договора и да извършва подобрения в него само с предварително писмено съгласие на арендодателя. Съгласие не е необходимо, когато измененията и подобренията не се отразяват върху ползването на обекта на договора след изтичане на срока на договора.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) За извършване на строителни работи, за които се изисква разрешение за строеж, е необходимо предварително писмено съгласие на арендодателя.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендодателят може да прекрати договора, когато арендаторът ползва неговия обект, който не отговаря на изискванията на ал. 1, 3 и 4, както и да търси обезщетение за нанесените вреди.

Чл. 10.(1) Арендаторът е длъжен да търпи необходимите действия на арендодателя за поддържане и запазване на имота.

(2) Арендаторът е длъжен да търпи извършването от арендодателя на подобрения в имота, освен ако това му създава съществени затруднения за ползването. Арендодателят е длъжен да заплати обезщетение за причинените вреди и пропуснатите ползи, включително и авансово, по искане на арендатора.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Доколкото подобренията допринасят за нарастване на добивите от имота, арендодателят може да иска подходящо увеличение на арендното плащане.

Чл. 11.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако е уговорено в договора, арендаторът може да преарендува част или целия имот, да заложи правата си по договора за аренда или да ги прехвърли на трето лице.

(2) При преарендуване преарендаторът не може да има повече права от арендатора, а последният не се освобождава от задълженията си към арендодателя.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Селскостопанските научноизследователски институти и други физически или юридически лица, арендуващи държавни и/или общински земи не могат да преарендуват арендувания имот, не могат да залагат правата си по договора за аренда и да ги прехвърлят на трето лице.

Чл. 12.(1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако не е уговорено друго арендодателят е длъжен да заплати на арендатора направените от него необходими разноски за обекта на договора извън тези по чл. 7.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) При прекратяване на договора арендодателят дължи сумата, с която се е увеличила стойността на обекта на договора вследствие на извършените с негово съгласие подобрения.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът има право да вдигне съоръженията, инсталациите и другите подобрения, които не са трайно закрепени в обекта на договора и са направени без знанието на арендодателя. Арендодателят може да избегне вдигането, като ги заплати на арендатора, освен ако арендаторът има по-голям интерес да ги вдигне.

Чл. 13.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Исковете на арендодателя за заплащане на обезщетения поради увреждане на отдадения под аренда имот, както и исковете на арендатора за дължимите разноски за обекта на договора или за упражняване на правата по чл. 12, ал. 3 се погасяват с тригодишна давност.

(2) По отношение на арендодателя давността започва да тече от връщането на имота, а за арендатора - от прекратяването на договора.

Чл. 14. (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

Чл. 15.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендодателят има право на търговски залог върху добивите от арендувания обект и привнесените вещи за обезпечаване на вземанията му по арендния договор за съответната година.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

(3) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

(4) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

Глава трета

ИЗМЕНЕНИЕ НА АРЕНДНИЯ ДОГОВОР

Чл. 16.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако след сключване на договора за аренда обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, се изменят трайно и това доведе до очевидно несъответствие между поетите от тях задължения, всяка от страните може да поиска изменение на договора. Изменението не може да засяга уговорения срок. Увеличаването или намаляването на добивите от обекта на договора вследствие стопанисването му не е основание за изменение на арендното плащане.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

(3) Срокът на действие на изменението на договора е най-малко до края на стопанската година, през която е направено искането.

(4) Насрещната страна е длъжна да отговори писмено в едномесечен срок от получаване на предложението за изменение на договора, освен ако с него не е определен друг срок.

(5) Ако страните не постигнат споразумение по иск на страната, която е направила предложението, решение взема районният съд.

(6) Отказът от правото да се иска изменение на договора за аренда и уговорките, че от упражняването или неупражняването му могат да се претендират вреди или облаги, са нищожни.

Чл. 17.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако е уговорено в договора, наследниците, съответно правоприемниците на арендатора го заместват като страна в договора за аренда. Те са длъжни да уведомят незабавно арендодателя за настъпилото заместване и да му посочат определения техен пълномощник.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Приобретателят на арендувания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан, дори и обектът на договора още да не е предаден. Ако договорът не е бил вписан, той има сила по отношение на приобретателя за две стопански години след годината на придобиването.

(3) Приобретателят е длъжен да уведоми незабавно арендатора за настъпилото заместване. Той не може да иска от арендатора да изпълни към него задължение, което той вече е изпълнил към предишния арендодател до получаване на съобщението за заместването.

(4) Приобретателят замества предишния арендодател по отношение на дадените от арендатора обезпечения от момента на получаване на съобщението по ал. 3. Заложените вещи могат да останат у приобретателя само със съгласието на арендатора.

(5) Алинеи 2, 3 и 4 се прилагат по отношение на приобретателя на ограничено вещно право върху арендувания имот, упражняването на което би лишило арендатора от уговореното ползване.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако арендодателят обремени арендувания обект на договора с право на трето лице извън случаите на ал. 5, то може да упражнява това право, доколкото не пречи на арендатора да ползва обекта на договора съгласно договора.

Чл. 18.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г., бр. 99 от 2002 г.) Продължаването на арендния договор се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписва в нотариалните книги и в регистъра на съответната общинска служба по земеделие.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Предложението за продължаване на договора следва да се отправи най-късно до изтичане на деветия месец на стопанската година, предхождаща прекратяването на договора за аренда.

Глава четвърта **АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКО СТОПАНСТВО** **(Отменя се глава IV - ДВ, бр. 35 от 1999 г.)**

Глава пета **ОТГОВОРНОСТ ЗА НЕДОСТАТЪЦИ**

Чл. 23.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендодателят отговаря, когато отдаденият под аренда обект на договора има недостатъци, които го правят изцяло или отчасти негоден за ползване по договора и недостатъците бъдат открити в срок до една година от предаването, а за животните - в тримесечен срок. В тези случаи арендаторът има право на обезщетение или съответно на намаляване размера на арендното плащане. Арендодателят отговаря и когато недостатъкът не му е бил известен.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.)

(3) Ако недостатъците се дължат на причина, за която арендодателят отговаря, арендаторът може да търси и обезщетение за вреди по общите правила за неизпълнение на задълженията.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако арендодателят не отстрани недостатъците в продължение на три месеца след писменото му уведомяване, арендаторът има право да ги отстрани сам за сметка на арендодателя.

(5) Съгласиението за освобождаване на арендодателя от отговорността за недостатъци е нищожно.

Чл. 24. Арендодателят не отговаря за недостатъци, които са били известни на арендатора при сключването на договора или са могли да бъдат забелязани от него при обикновен преглед на имота, освен ако те са опасни за неговото, на членовете на домакинството му или на работниците здраве.

Чл. 25. (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако арендаторът бъде лишен изцяло или частично от ползването на обекта на договора поради права на трети лица, се прилагат съответно чл. 23 и 24.

Чл. 26.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът е длъжен незабавно да уведоми писмено арендодателя за появили се недостатъци, за необходимостта от вземане на мерки за предпазване на обекта на договора от повреждане или унищожаване, както и за предявените от трети лица права върху имота.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) При неизпълнение на задължението си по ал. 1 арендаторът дължи обезщетение за причинените на арендодателя вреди. Ако арендодателят поради неупредимостта не е могъл да вземе необходимите мерки за запазване на обекта на договора или за отклоняване на предявените права от трети лица, арендаторът губи правата си по тази глава, както и правото си да развали договора и да иска обезщетение поради не изпълнение.

Глава шеста ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 27.(1) Договорът за аренда се прекратява:

1. с изтичане на срока, за който е сключен;
2. при неизпълнение - по общия ред, доколкото в този закон не е предвидено друго;
3. (доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) по взаимно съгласие на страните, изразено писмено с нотариална заверка на подписите;
4. с едностранно предизвестие - в предвидените в този закон случаи;
5. (нова - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) освен по други причини, посочени в закона, още и със смъртта или с поставянето под запрещение на арендатора, съответно с прекратяването на юридическото лице - арендатор, доколкото в договора не е предвидено друго;
6. (нова - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) при принудително отчуждаване на арендувана земя за държавни и общински нужди по реда на глава трета от Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г., бр. 99 от 2002 г.) Прекратяването на договора за аренда на земя се регистрира в съответната общинска служба по земеделие и се вписва в нотариалните книги.

Чл. 28.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендодателят може да развали договора поради забавяне на плащането на арендното плащане за повече от три месеца. Когато вноските са уговорени за периоди, по-кратки от една стопанска година, развалянето е допустимо при забава на плащането най-малко на две последователни вноски.

(2) Развалянето на договор за аренда, сключен за срок, по-дълъг от 10 години или пожизнено, става по съдебен ред.

(3) (нова, доп. ДВ бр. 13/2007 г.) Арендодателят по договор за аренда на държавни или общински земи, сключен при условията на ал. 2, може да го развали с писмено предупреждение по реда на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите.

Чл. 29.(1) Договорът за аренда, сключен без определен срок, може да бъде прекратен едностранно от всяка една от страните с писмено предизвестие, отправено след изтичането на четвъртата година. Ако не е уговорено друго, предизвестие е със срок две стопански години. То трябва да се отправи най-късно до изтичането на стопанската година, предшестваща началото на срока от две стопански години.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

(3) (Доп. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Арендаторът може да прекрати договора от началото на следващата година с писмено предизвестие, ако изпадне в трайна нетрудоспособност. Това право имат и неговите наследници, съответно правоприемници, като предизвестие трябва да се отправи не по-късно от три месеца от смъртта на арендатора, съответно от заличаването на юридическото лице.

Чл. 30.(1) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) След прекратяване на арендния договор арендаторът е длъжен да върне обекта на договора в състоянието, в което го е приел, като се отчита обикновеното изхабяване в резултат на ползването с грижата на добър стопанин.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) С прекратяването на договора за аренда се прекратяват и правата на третото лице, на което арендаторът е предоставил ползването. Арендодателят може да иска връщането и на право от него.

(3) Ако арендаторът не върне имота, арендодателят има право на обезщетение за претърпените вреди и пропуснатите ползи за времето на задържането.

Чл. 31.(1) Ако арендният договор се прекрати преди изтичане на стопанската година, арендодателят дължи стойността на още неотделените, но подлежащи на отделяне плодове, когато договорът се прекрати не по вина на арендатора.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако стойността на плодовете по ал. 1 не може да бъде определена, арендодателят дължи обезщетение за направените от арендатора разходи.

(3) Алинея 1 се прилага и за предвидените по установения ред за изсичане, но още неизсечени дървета. Ако арендаторът е изсякъл повече дървета от допустимото, той дължи на арендодателя стойността на дървения материал.

(4) (Нова - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) Ако арендният договор се прекрати по чл. 27, ал. 1, т. 6, арендаторът може да поиска от арендодателя обезщетение за причинени вреди.

Чл. 32. (Отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.).

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (Изм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.) За неуредените в този закон въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство.

§ 2. По смисъла на този закон:

1. **"земеделско ползване"** е ползването за производство на растителна, растително-дървесна и/или животинска продукция;
2. (отм. - ДВ, бр. 35 от 1999 г.);
3. **"стопанска година"** е времето от 1 октомври на текущата година до 1 октомври на следващата година;
4. **"домакинство"** са съпрузите, невстъпилите в брак техни деца и родителите им, които живеят заедно с тях.

Законът е приет от 37-о Народно събрание на 13 септември 1996 г. и е подпечатан с държавния печат.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
(Нови, ДВ, бр. 35 от 1999 г.)

§ 3. (Отм. - ДВ, бр. 113 от 1999 г.)

§ 4. Изпълнението на закона се възлага на министъра на земеделието и продоволствието.

Законът е приет от 38 Народно събрание на 2 април 1999 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

-o0o-

.....