**АВТОРСКА СПРАВКА ЗА ПРИНОСИТЕ, РЕЗЮМЕ НА НАУЧНИТЕ ТРУДОВЕ на гл. ас. д-р Галина Петрова Димитрова,**

**представени за участие в конкурса за „Доцент” по 3.6. Право (Гражданско и семейно право) в СУ „Свети Климент Охридски”, обявен в ДВ № 23 от 17.03.2017 г.**

За участие в конкурса за доцент е представен списък с научни публикации по Гражданско и семейно право, които не повтарят темата на докторската дисертация - 2 монографии и 5 статии.

**І. Авторска справка за приносите и резюме на монографията „Договорът за аренда в земеделието”, София, Нова звезда, 2016 г.**

Монографията е в обем от 240 страници и се състои от: увод, три глави, състоящи се от раздели, и заключение. Книгата представлява първото монографично изследване на договора за аренда в земеделието по българското право, което подчертава значимостта на изследването.

***ГЛАВА ПЪРВА***

**ДОГОВОР ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО – ПОНЯТИЕ И СКЛЮЧВАНЕ**

Договорът за аренда в земеделието е определен като договор, с който арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора – земеделска земя и/или недвижими и движими вещи за земеделско производство, а арендаторът – да извърши определено арендно плащане, като добивите от отдадените под аренда вещи стават собственост на арендатора от момента на отделянето им.

В тази глава е обоснована тезата, която се поддържа и до този момент в правната теория, че договорът за аренда в земеделието е разновидност на договора за наем. Посочено е, че идеята за придобиване на плодовете от наетата вещ от наемателя не е чужда на законодателя при наема на полски имоти, а така също и в исторически план е било уредено придобиването на плодовете от наетата вещ от наемателя по отменения Закон за задълженията и договорите.

Направеният анализ на договора за аренда в земеделието дава основание той да бъде определен като:двустранен; формален; възмезден; каузален– каузата на договора е предоставяне на облигационно право на ползване върху арендувания обект и вещно правомощие по придобиване на собствеността върху добивите от обекта на договора срещу заплащане на определена цена; по правило срочен договор, но може да бъде и безсрочен; договор с оглед личността на арендатора, но може и да не притежава тази характеристика,когато това е уговорено изрично; договор с трайноизпълнение;комутативен – съществува известност относно стойността на това, което се дължи от двете страни – арендната вноска и ползването на кои обекти получава арендаторът, и те не зависят от бъдещо събитие; сделка на разпореждане – с аргумент от чл. 229, ал. 2 ЗЗД, който на основание § 1 ДРЗАЗ се прилага и за договор аренда, а така също и защото договорът има вещнодействие за плодовете от обекта; договорът има облигационно действие по отношение на обекта на договора и вещнодействие за плодовете, с договора за аренда собственикът отстъпва вещно правомощие на арендатора– да придобива в собственост плодовете от вещта. Последната теза има приносен характер.

В първия раздел на тази глава е направена класификация (която е с приносен характер) на видовете договори за аренда в земеделието в зависимост от различни класификационни критерии: според това дали обектът на договора е собственост на физическо или юридическо лице, или е собственост на държавата или общината; дали обект на договора е земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство; дали договорът е сключен за определен срок, или такъв не е уговорен от страните; в зависимост от това дали договорът за аренда в земеделието е сключен с оглед личността на арендатора, или не е сключен с оглед личността на арендатора.

В раздел втори на първа глава е направен исторически и сравнителноправен анализ на договора за аренда (за пръв път в правната ни теория). Направеният исторически анализ дава основание за извода, че договорът за аренда в земеделието е широко разпространен и е играел първостепенно значение в общество, в което земите масово са се отдавали под аренда, регламентиран е в Закона на Хамурапи, древна Гърция, вавилонското и асирийското право, Египет, римското право, феодална Европа.

Развитието на уредбата на договора за аренда в земеделието в България се отличава със своеобразие, макар че Законът за задълженията и договорите от 1892 г. (отм.), Законът за имуществата, собствеността и сервитутите от 1904 г. и Търговският закон от 1897 г. не са уреждали изрично договора за аренда, целите, които могат да се постигнат чрез договорите за аренда в земеделието, са били постигани чрез договорите за наем. Законът за задълженията и договорите от 1892 г. (отм.) е давал уредба на наемана полски имоти, наема на изполица,наема на добитък.Правилникът за колективната и лична трудова дейност на гражданите за допълнително производство на стоки и услуги от 1987 г. (отм.)е уреждал договорите за стопанисване на малки обекти, тези договори са били договори за аренда. Постановление № 17 от 3 юни 1988 г. за преустройство на вътрешната търговия и услуги (отм.) е позволявало отдаването в аренда на търговски обекти.Договорът за аренда е уреден в самостоятелна глава шеста на Правилника за прилагане на Указ № 56 за стопанската дейност. Указ № 922 за ползване на земята и осъществяване на селскостопанската дейност от 1989 г. (отм.) е позволявал за ползване на земята и осъществяване на селскостопанската дейност индивидуалното земеделско стопанство да извършва дейността си и върху предоставена в аренда земя, да използва под аренда машини, съоръжения и друг селскостопански инвентар. Според Наредбата за продажба и даване под аренда на обекти в търговията, туризма и услугите от 1991 г. (отм.) за развитие на частната и личната инициатива могат да бъдат давани под аренда държавни или общински обекти на търговията, туризма и услугите.

Сравнителноправният анализ, който обхваща правната уредба във Франция, Германия, Колумбия, Русия, Казахстан, показва, че институтът на договора за аренда в земеделието е много широко разпространен и най-често е уреден като разновидност на наема.

В раздел трети на първа глава подробно са разгледани въпросите на сключване на договора за аренда в земеделието. Обоснована е тезата с приносен характер, че съществените условия на договора за аренда в земеделието са: обектът, арендното плащане, придобиване на собствеността върху плодовете от арендатора.Посочени са особеностите при сключване на договори за аренда на земи от държавния или общинския поземлен фонд, а именно – послeдователно осъществяващ се динамичен фактически състав, чийто първи елемент е решението за провеждане на търг или конкурс; вторият е провеждането на търга или конкурса и той трябва да завърши с административен акт, който определя арендатора, а третият – сключването на договор аренда.

Анализът на договора за арендав земеделието показва, че обикновено арендодател е собственикътна имота. Обсъден е въпросът за сключване на договора само от един от съсобствениците, като на база правилата на чл. 3, ал. 4 и 5 ЗАЗ, които дават специална уредба на случая, е направен извод, че договорът за аренда, сключен от един от съсобствениците, е противопоставим на останалите.

Принос представлява разглеждането на хипотезата, в която обектът на договора за аренда в земеделието е вещ, съпружеска имуществена общност, а договорът е сключен само от един от съпрузите. Тогава се прилагат чл. 24, ал. 4 и 5 СК, тъй като договорът за аренда е сделка на разпореждане.

Несобственик би могъл да сключи договор за аренда, но договорът няма да има сила за собственика на имота, а сключилият го може да носи отговорност при условията на чл. 25 ЗАЗ. Арендаторът по такъв договор няма да придобие в собственост плодовете от вещта. Разгледани са случаите, в които несобственикът действа като мним представител на собственика, а ако последният откаже да потвърди действията му, мнимият представител дължи обезщетение. Когато обещае действието на собственика, който откаже да се задължи, обещателят ще дължи обезщетение.

Арендодател може да бъде и титулярят на ограниченото вещно право на ползване.

Направен е извод, че добросъвестният владелец би могъл да изпълнява задълженията си по договора за аренда, но само до предявяване на иска за връщане на вещта. От този момент той трябва да върне добивите от вещта на собственика, т.е. ще отговаря за неизпълнение на задълженията си от този момент насетне.

Валиден е договорът за аренда, сключен от недобросъвестния владелец, но арендаторът няма да придобие собствеността върху плодовете от вещта.

Арендодател би могъл да бъде и наемателятна една вещ. Арендаторът обаче няма да придобие плодовете от арендувания обект, тъй като те принадлежат на собственика на имота, на наемодателя, а в Закона за задълженията и договорите няма генерално правило, според което наемателят придобива плодовете от наетата вещ. Изключение е предвидено, освен в чл. 234 ЗЗД, и при наема на полски имоти. Въз основа на тази уредба е направен извод, че наемателят на полски имоти може да ги отдаде под аренда, като арендаторът в такава хипотеза ще придобие плодовете от земеделската земя.

Обект на арендния договор са земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство. Обоснована е тезата, че обект на договора за аренда може да бъде и неземеделска земя, тъй като върху нея може да са разположени сгради и съоръжения, предназначени за земеделско производство. Направена критика на непрецизната формулировка на обекта – земеделска земя и недвижими вещи, тъй като и земеделската земя е недвижима вещ.

Обект на договора за аренда могат да бъдат и поземлени имоти в горски територии, включително и когато са държавна или общинска собственост. А така също и пасища, и мери, включени в държавния горски фонд, макар чл. 14з, ал. 2 ЗЖ да предвижда, че последните се отдават под наем. Направен е извод, че разпоредбата на чл. 41 ЗГ е по-нова и следва тя да се прилага, тъй като дерогира правилото на чл. 14з, ал. 2 ЗЖ.

В изложението се отбелязва, че законодателят не предвижда в Закона за арендата в земеделието пределен срок на действие на договора за аренда. Същевременно са посочени специални правила, които предвиждат максимален срок на действие на договора – Законът за горите относно договора за аренда на поземлени имоти от горския фонд – държавна или общинска собственост, срокът не може да бъде по-дълъг от тридесет години.

Законодателят обаче е уредил и договори за аренда с по-кратък срок на действие от предвидения в Закона за арендата в земеделието петгодишен срок. Според чл. 37и, ал. 13 ЗСПЗЗ договорите относно посочените в текста земи се сключват за една стопанска година.

Отбелязано е, че обстоятелството дали договорът е срочен, или е безсрочен, има значение в няколко насоки. На първо място – за прекратяването му. По правило срочният договор за аренда не може да се прекратява с предизвестие, а само по изключение, при наличие на точно изброени от законодателя предпоставки. Но с предизвестие се прекратява безсрочният договор за аренда. Законодателят не предвижда нарочни правила за мълчаливо продължаване на договора за аренда след изтичане на срока. В подкрепа на тезата, че чл. 236, ал. 1 ЗЗД не намира субсидиарно приложение, са приведени редица аргументи. В някои случаи специален нормативен акт придава правно значение на конкретната продължителност на даден договор за аренда – например за получаване на финансиране по специални програми на Европейския съюз, относно общите правила за директно подпомагане на земеделски производители.

Широко е анализирана формата за действителност на договора за аренда – писмена с нотариална заверка на подписите. Обосновано е разбирането, че нищожният поради неспазване на формата договор за аренда може да се конвертира в договор за наем, като са посочени редица аргументи в подкрепа на тезата. Във връзка с тази теза широко е аргументирано и разбирането, че земеделската земя може да се отдава и под наем, тъй като никоя правна норма не съдържа забрана за отдаване под наем на вещи, служещи за земеделско производство. Нормите на Закона за опазване на земеделските земи, които предвиждат задължение заопазване на земеделските земи от увреждания, сеотнасят както до собствениците, така и до ползвателите – арендаторите, наемателите, титулярите на ограниченото вещно право на ползване, заемателите по договор заем за послужване. Нормите и мерките за опазване на земеделската земя по Закона за опазване на земеделските земи не са поставени в зависимост от периода от време, за който земеделската земя е отдадена за ползване от собственика. Когато върху ползването на земеделска земя са наложени ограничения, собственикът, съответно ползвателят, е длъжен да ги спазва. Посочени са редица разпоредби в българското законодателство, които позволяват сключване на договори за наем на полски имоти – чл. 60 ЗС, чл. 24а ЗСПЗЗ, чл. 47, ал. 1 ППЗСПЗЗ, чл. 37е, ал. 7 ЗСПЗЗ чл. 41, ал. 1, т. 2 и 3, ал. 2, т. 2 Закона за подпомагане на земеделските производители, и др. Свободата на договаряне означава избор на договор, който лицата да сключат – договор за наем или за аренда на земеделска земя. Ако се приеме, че земеделската земя може да бъде обект на ползване само по договор за аренда, това би ограничило правомощията на собственика.

Разгледано е и друго значение на формата на договора – договорът за аренда, сключен в писмена форма с нотариална заверка на подписите, е един от изброените в чл. 417, т. 3 ГПК документи, който удостоверява годно за принудително изпълнение притезание относно съдържащите се в него задължения за заплащане на парични суми или други заместими вещи, както и задължение за предаване на вещи. В този случай заповед за изпълнение може да се издаде въз основа на документ – договор за аренда.

Договорът за аренда подлежи на вписване в имотния регистър (в него се вписва само договорът за аренда на недвижими имоти). Разгледано е оповестителното действие на вписването. Вписването в имотния регистър осигурява и противопоставимост на правата на арендатора спрямо правата на последващи приобретатели на имота и спрямо други договори за аренда, сключени от същия арендодател за същия обект. Вписването на договора за аренда в имотния регистър няма конститутивно действие, тъй като липсва правна норма, която да предвижда това.

С приносен характер е разглеждането на вписването на договора за аренда, което е от значение и при регистрацията на договора за аренда в общинската служба по земеделие по чл. 37б ЗСПЗЗ относно начина на стопанисване и ползване на земеделските земи.

Принос представлява подробното разглеждане на вписването на договорите за аренда в нарочен регистър от поземлените комисии. Производството по вписване на договора за аренда в регистъра на съответната общинска служба по земеделие е напълно формално и не допуска регистърният орган да откаже извършване на предписаното административно действие.

Разгледан е и моментът, в който договорът за аренда в земеделието влиза в сила, което има приносен характер. Посочено е, че той се извлича по тълкувателен път – договорът действа от първи октомври.

В този раздел са направени сравнения между договора за аренда в земеделието с други договори – за наем, концесия, лизинг, заем за послужване, рента, застраховката за рента. Сравнението с последните два договора представлява принос.

***ГЛАВА ВТОРА***

**ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ ПО ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО**

Това е първото изследване на правата и задълженията на страните по договора и разкрива много приносни моменти.

В първия раздел на тази глава са разгледани правата и задълженията на арендодателя.

Арендодателят трябва да предаде обекта на договора и всички принадлежности, като не трябва да предаде добивите от обекта, които са отделени преди началото на действие на договора за аренда. Разгледан е въпросът за местоизпълнението на задължението за предаване, разноски по предаване и др.

Подробно е анализиран въпросът за състоянието на обекта при предаването му – състояние, което отговаря на ползването му по договора, ако не е уговорено друго. Направено е сравнение с други сходни разпоредби по българското законодателство – чл. 187 и 230, ал. 1 ЗЗД, което има приносен характер. Направен е приносният извод, че ако не е уговорено друго, арендодателят, трябва да постави обекта на договора в състояние, което отговаря на ползването по договора. Ако вещта е предадена в състояние, което не отговаря на ползването ѝ по договора, по правило арендодателят ще носи отговорност, в случай че опис на вещта е направен и според него обектът на договора не отговаря на изискванията на закона. Ако опис не е бил направен, се счита, че вещта е предадена в надлежно състояние.

Принос представлява и подробното разглеждане на въпросите на описа на арендувания обект. Обоснована е тезата, че страните не могат да оспорват отразени в описа недостатъци на вещта. Ако обаче недостатъкът не е бил вписан в описа, защото е скрит, арендаторът ще може да реализира отговорността на арендодателя за недостатъци. Направен е приносният извод, че арендодателят няма да отговаря и за скритите недостатъци само ако опис не е съставен.

В този раздел е анализирана детайлно отговорността на арендодателя за недостатъци, а така също и съотношението между понятието недостатъкпо смисъла на чл. 23 и сл. ЗАЗ и изискването обектът на договора да е в състояние, което отговаря на ползването му по договора, които представляват принос. Обоснована е приносната теза, че понятието – обектът не е предаден в състояние, което отговаря на ползването му по договора – е по-широко от недостатък. Когато има недостатък по смисъла на чл. 23 ЗАЗ, обектът е изцяло или отчасти негоден за ползване по договора. Но обектът не е в състояние, което отговаря на ползването му по договора, не само в случаите на недостатъци, но и когато обектът не е приведен във функционално състояние да бъде ползван за земеделско производство.

В изложението е възприето утвърденото в теорията разбиране, ченедостатъкъте всяко неблагоприятно за кредитора отклонение от нормативно установени или уговорени качествени показатели на обекта на арендата, вследствие на което той изцяло или отчасти става негоден за ползване по договора. Подробно са анализирани белезите на недостатъка, като е направено обобщение, че недостатъкът е обективно състояние на обекта на договора, а отговорност се носи само за тези недостатъци, които се съпровождат от определени допълнителни признаци и субективни състояния, защото само тогава недостатъците имат правно значение. Разгледани са видовете недостатъци. Посочва се, че отговорността на арендодателя е обективна, той отговаря, дори и да не е знаел за недостатъците.

Широко е анализиран въпросът към кой момент трябва да е съществувал недостатъкът. В резултат от анализа на правната уредба е направен извод, който представлява принос, че релевантният момент е този на влизането в сила на договора, към първи октомври на първата стопанска година. Като се препоръчва създаването на нарочна правна норма в този смисъл.

Посочено е, че арендодателят отговаря за недостатъци, когато арендаторът не е знаел за недостатъка или не е могъл да знае за него. Макар арендаторът да е знаел за недостатъка, ще може да ангажира отговорността на арендодателя, когато недостатъкът е опасен за здравето на арендатора, членовете на домакинството му или за работниците му.

В изложението се разглеждат и сроковете за рекламиране на недостатъка, уведомяването за недостатъци, което се извършва в обикновена писмена форма, последиците, ако недостатъкът не е рекламиран своевременно – арендаторът не може да развали договора и да иска обезщетение поради неизпълнение.

Направено е отграничение между недостатък и aliud, като се застъпва тезата, че винаги престирането на нещо различно от първоначално дължимото е пълно неизпълнение.

Подробно са анализирани последиците от престиране на вещ с недостатъци, което разкрива много приносни моменти. Отбелязва се, че те зависят от различни критерии: дали арендаторът е добросъвестен,или е недобросъвестен. Посочено е, че е нищожно освобождаването на арендодателя от отговорност, като е обоснована тезата с приносен характер, че не е възможно да се постигне съглашение преди или след неизпълнението за освобождаване – пълно или частично – от отговорност на арендодателя.

Подробно се разглежда въпросът – може ли при недостатъци арендаторът да развали договора. В резултат от анализа на чл. 23 ЗАЗ, чл. 79 ЗЗД, чл. 26, ал. 2 ЗАЗ, чл. 87 ЗЗД във връзка с § 1 ДРЗАЗ е достигнат изводът, че при престиране на вещ с недостатъци кредиторът – арендаторът – може да развали договора.

На следващо място е анализирано задължението на арендодателя да поддържа обекта на арендата в състояние, което отговаря на ползването му по договора. Посочва се, че текущото поддържане, наложило се поради обикновеното употребление на обекта на договора, е за сметка на арендатора, като е обоснована тезата, че всички останали поправки в обекта на арендата ще бъдат в тежест на арендодателя. Разгледани са последиците от неизпълнение на задължението на арендодателя.

На следващо място в изложението са разгледани подобренията на арендодателя в обекта на арендата, като е посочено, че ако изрично не е уговорено друго в договора, арендодателят няма задължение да прави подобрения. Направен е приносният извод, че арендодателят би могъл да извърши такива по всяко време, освен ако това създава съществени затруднения за ползването.

Всички аспекти на задължението на арендодателя да осигури спокойното и безпрепятствено ползване на обекта на арендата са подробно анализирани, което представлява принос – да се въздържа от всякакви действия, чрез които може да отнеме или да пречи на ползването на вещта, да извършва основен ремонт на вещта, ако не създава съществени затруднения на арендатора и др.

Специално внимание в изложението е отделено на разпоредителни сделки с обекта на арендата, докато трае договорът, което има приносен характер. Ако договорът за аренда е вписан, прехвърлянето на собствеността върху обекта на арендата няма да засегне правата на арендатора, защото договорът ще обвърже новия собственик на вещта. В случай че договорът не е вписан, той има сила за новия собственик за две стопански години, за останалия срок на договора арендодателят (прехвърлител на имота) няма да може да изпълни задължението си за осигуряване спокойното ползване на вещта и ще носи отговорност.

Принос представлява изследването на въпроса какви ще са последиците, ако арендодателят сключи нов договор за аренда за същия обект, въпреки че срокът на предходния не е изтекъл. В изложението са обосновани критериите, въз основа на които следва да се реши конкуренцията между арендаторите, а именно – вписани ли са договорите или не, това също разкрива принос. Предимство има вписаният пред невписания договор. При два вписани договора от значение е кой е вписан пръв, при два невписани договора значение придобива обстоятелството кому е предаден обектът. В последния случай, ако предаване липсва, предимство относно ползването на обекта трябва да има този от арендаторите, чийто договор е с по-стара дата. Направен е извод, че макар договорът да не е вписан, арендаторът по него, също като този по вписания договор, е кредитор на арендодателя. В тази хипотеза арендодателят ще носи отговорност при условията на чл. 25 ЗАЗ.

Подробно е разгледана отговорността на арендодателя при лишаване на арендатора от ползване на обекта на договора поради права на трети лица, което представлява принос. Арендодателят носи отговорност, когато арендаторът е лишен изцяло или отчасти от ползването на обекта на договора поради противопоставими нему права на трети лица.

Разгледан е въпросът кога трети лица имат права върху обекта на договора, което има приносен характер.

Посочено е, че от значение за отговорността на арендодателя е моментът на вписване на договора за аренда, ако той предхожда вписването на исковата молба по чл. 19, ал. 3, чл. 135 ЗЗД, чл. 33, ал. 2 ЗС и др., съответно на акта, от който третото лице черпи права, третото лице не може да противопостави правата си на арендатора. Този анализ също представлява принос. Арендодателят не носи отговорност, когато арендаторът е знаел за правата на трети лица. Направено е обобщение, което представлява принос, че: съответното прилагане на чл. 24 ЗАЗ, което е уредено в чл. 25 ЗАЗ, означава, че арендодателят няма да отговаря пред арендатора за права на трети лица, чийто придобивен акт е вписан преди вписване на договора за аренда.

Принос е и посочването на случаи, в които арендаторът не може да бъде лишен от ползване – когато третото лице придобие собствеността на обекта на договора след вписване на договора за аренда, стига да няма вписана по-рано искова молба; когато арендодателят обремени арендувания обект на договора с право на трето лице след вписване на договора за аренда или след сключването му дори последният да не е вписан; когато един от съсобствениците продаде своя дял от общата вещ без спазване на изискванията на чл. 33, ал. 1 ЗС, а другите упражнят правото си на изкупуване, като исковата им молба е вписана след вписване на договора за аренда.

Въз основа на анализа на правилата на Закона за арендата в земеделието е направен приносният извод, че арендодателят носи отговорност, когато третото лице има права, които може да противопостави на арендатора – в случаите на спор за собственост наобекта на договора, когато е установено, че трето лице е собственик; при частно правоприемство на страната на арендодателя само в хипотезата на чл. 17, ал. 2, изречение второ ЗАЗ, за срока на договора за аренда, извън двете години, следващи годината на придобиване; при движими вещи – когато актът, от който третото лице черпи права, има достоверна дата, предхождащавписванетона договора за аренда. Ако движимата вещ е придобита от трето лице след сключване на договора за аренда, тогава ще се приложат правилата на чл. 17, ал. 2 ЗАЗ.

Направено е класифициране с приносен характер на видовете лишаване на арендатора от ползване в зависимост от различни критерии – добросъвестността или недобросъвестността на арендатора; по какъв ред е лишен от ползване; дали вече е лишен от ползване, или такова предстои; изцяло или частично е лишен от ползване.

Приносен характер има подробното разглеждане на последиците на лишаването от ползване, като е посочено, че те зависят от това дали арендаторът е недобросъвестен, или е добросъвестен, дали третите лица вече са лишили отползванеарендатора, или арендаторът само е узнал, че третите лица имат права върху обекта на арендата и могат да му отнемат ползването на вещта; дали вещта принадлежи изцялона трето лице, или тя е обременена с противопоставими на арендатора права на третото лице. Обособяването на последиците въз основа на тези критерии също има приносен характер.

В този раздел са посочени и правата на арендодателя.

В раздел втори на втора глава на анализ са подложени правата и задълженията на арендатора. Първо е разгледано задължението да пази вещта и да си служи с нея с грижата на добрия стопанин съгласно определеното с договора предназначение, което е за земеделско ползване. Арендаторът лошо стопанисва вещта, когато излага обекта на арендата на опасност от повреждане или унищожаване, включително и когато го използва не по предназначение.

Отбелязано е, че арендаторът може да променя начина на трайно ползване на арендувания обект само с предварително съгласие на арендодателя. Такова не е необходимо, когато измененията не се отразяват на ползването на обекта след изтичане на срока на договора. Разгледан е въпросът за промяна на формата на стопанисване и начина на трайно ползване на земеделската земя – чл. 78а ППЗСПЗЗ. Въз основа на анализа на нормите на Закона за арендата в земеделието е направен извод с приносен характер, че за по-съществени изменения в арендувания обект Законът за арендата в земеделието изисква предварително съгласие на арендодателя.

Анализирано е задължението на арендатора за поправки във вещта, които са се наложили от обикновенотоупотребление на обекта на договора, и за повреди, предизвикани виновно от арендатора. Ако те са причинени от лица, на които последният е възложил извършването на определена работа – например по трудов договор, арендодателят ще може да ангажира отговорността на арендатора при условията на чл. 49 ЗЗД.

Разгледан е случаят, в който трето лице е повредило или унищожило обекта на арендата, лице, което длъжникът не е привлякъл при изпълнение на задълженията по договора. Направен е приносният извод, че когато става дума за посегателства върху вещта въобще, арендаторът, освен да уведоми арендодателя, трябва да предприеме действия по защита на вещта, когато разполага с такава правна възможност – например иск по чл. 76 ЗС.

Разгледан е въпросът, който поставя чл. 26, ал. 2, изречение първо ЗАЗ – за какво отговаря арендаторът – за вредите, причинени от третото лице, или за вредите, които търпи арендодателят от неуведомяването. Достигнатият в изложението извод, който представлява принос, е, че в случая става дума за договорна отговорност, отговорност на арендатора за неизпълнение на негово договорно задължение – за уведомяване, а не за чуждо поведение. Отговорността обхваща вредите, причинени на арендодателя в резултат на неуведомяването, а не вредите, причинени от увреждането на обекта на договора, за които отговорност ще носи третото лице.

Когато вредите са причинени от трето лице, което е било натоварено от арендатора да изпълни или е било привлечено от него за съдействие, арендаторът ще носи отговорност за неизпълнение – лошо стопанисва вещта.

Когато членовете от домакинството на арендатора са повредили или унищожили обекта на арендата, е обоснована тезата, че няма да се приложи субсидиарно чл. 233, ал. 1, изречение трето ЗЗД, защото е изключителна норма. Арендаторът може да носи отговорност за вреди, причинени от членове на домакинството му, на основание чл. 49 ЗЗД – като възложител на работата, на основание чл. 47, ал. 2 ЗЗД – като лице, задължено да упражнява надзор, а в хипотезата на чл. 48 ЗЗД – като родител или настойник на малолетен.

Анализирано е задължението на арендатора да застрахова приетите по опис сгради, инвентар и животни, както и привнесените в обекта на договора вещи и добивите. Направен е извод, че застраховката на арендувания обект, привнесените вещи и добивите трябва да бъде в полза на собственика. Собственик на обекта е арендодателят, а собственик на добивите от момента на отделянето им е арендаторът. Затова застраховката, която сключи било арендодателят, било арендаторът, ще бъде отчасти за чуждо имущество. Изложена е тезата, че при настъпване на застрахователното събитие застрахователното обезщетение за погиване или повреждане на арендувания обект трябва да се изплати на арендодателя, а кредитор на застрахователното обезщетение за плодовете е арендаторът, комуто те принадлежат от момента на отделянето.

На второ място е разгледано задължениетоза извършване на арендно плащане. Посочено е, чеарендното плащане може да бъде в пари и/или в земеделски продукти. Страните по договора свободно определят размера му. Посочени са изключенията, които се съдържат в § 2е ДРЗСПЗЗ, чл. 47, ал. 5, изречение последно ЗГ.

Специално внимание е отделено на местоизпълнението на задължението за арендното плащане. Посочва се, че ако арендното плащане е уговорено и в пари, и в натура, различното място на изпълнение на задължението би довело до затруднение у арендатора. Направено е предложение, за да се улесни дейността на арендатора, това да бъде неговото седалище, адрес, склад и др., посочено от него.

Направен е извод с приносен характер, че арендаторът дължи арендно плащане и само при изрично искане от негова страна може да бъде освободен от престирането му или престацията му да бъде намалена в предвидените от закона случаи.

На следващо място е анализирано задължението на арендатора за връщане на вещта. Арендаторът ще носи отговорност, когато връща вещта не в надлежно състояние, а опис е съставен и в него е отразено ненадлежното състояние на вещта. Несъставянето на опис има неблагоприятни последици само за арендодателя, счита се, че вещта е върната в надлежно състояние дори това обективно да не е така.

Арендаторът може да е направил подобрения в арендувания обект. Направен е извод, че за да се дължи обезщетение за подобренията, те трябва да съществуват към момента на прекратяване на договора за аренда. Когато подобренията са извършени със съгласие от арендодателя, той трябва да заплати на арендатора сумата, с която се е увеличила стойността на обекта на арендата. Ако подобренията са направени без изрично съгласие от арендодателя, но той е знаел за тях, но не се е противопоставил на извършването им, в изложението се приема, че щом не е предприел никакви действия, за да ги спре, следва да се приеме, че мълчаливо се съгласява с тях. Разгледани са правните последици при извършване на подобрения.

Разгледано е и задължението на арендатора да не сключва договор за преаренда, залог или цесия на правата по договора за аренда, което е изведено по тълкувателен път от чл. 11, ал. 1 ЗАЗ. Въз основа на тази разпоредба се прави извод, че договорът за аренда е договор с оглед личността на арендатора, тъй като за собственика на обекта от голямо значение са личните качества, грижливостта на този, на когото ще отдаде в ползване обекта, защото договорът е дългосрочен. За да може арендаторът да сключи договор за преаренда, залог на правата по договора, е необходимо арендодателят да е позволил това при сключване на договора.

В този раздел са посочени и правата на арендатора.

На последно място в този раздел е разгледан договорът за преаренда, който е определен като договор, с който арендаторът на един обект отстъпва ползването на целия или част от обекта на друго лице срещу престиране на арендно плащане. Анализът му разкрива много приносни моменти.

Преарендата е допустима със съгласие на арендодателя. Обосновано е разбирането, че сключеният без съгласието на арендодателя договор за преаренда е действителен. На критичен анализ са подложени становища в теорията и практиката, че договорът за преаренда е нищожен, тъй като валиден договор за аренда може да сключи и лице, което няма права върху обекта на договора.

Посочено е, че договорът за преаренда на държавни и общински земи е забранен. Направена е критика на правилото на чл. 37л, ал. 1 ЗСПЗЗ, което се обхваща от забраната на чл. 11, ал. 3 ЗАЗ, който е общ, и се отнася до всички държавни и общински земи.

Направен е анализ на правата и задълженията на страните, а те са всички права и задължения според Закона за арендата в земеделието, които бяха разгледани до този момент. Правото на ползване на преарендатора е зависимо по обем и срок от правото на ползване на арендатора, при преарендуване преарендаторът не може да има повече права от арендатора. Направен е извод, че клауза в договора за преаренда, която предвижда повече права за преарендатора, отколкото има преарендодателят по договора за аренда, не е нищожна, но води до отговорност за неизпълнение на преарендодателя. Посочено е, че арендодателят, който не е страна по договора за преаренда, има иск срещу преарендатора за дължимото от арендатора на арендодателя арендно плащане. Обоснована е тезата, че в случая е налице неистинска солидарност между преарендатор и преарендодател.

Направен е извод, че преарендното правоотношение, освен на всички други основания, на които се прекратява арендното, се прекратява и при прекратяване на договора за аренда.

Направени са отграничения с арендата, встъпването в дълг, цесията, които са принос.

***ГЛАВА ТРЕТА***

**ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО**

В първия раздел на тази глава са разгледани основанията за изменение на договора за аренда. Тяхното подробно разглеждане е принос в правната теория.

На първо място от основанията за изменение на договора за аренда е разгледано изменението по взаимно съгласие, което представлява договор. Посочени са специфичните изисквания към предложението за изменение на договор аренда, което касае продължаванена срока на договора. Направено е обобщение, че изменението на договора за аренда по взаимно съгласие трябва да се извърши във формата за сключването му – писмена форма с нотариална заверка на подписите. В подкрепа на тезата, че на вписване трябва да подлежи и всяко изменение на договора по взаимно съгласие, са приведени редица аргументи.

Изменението на договора за аренда с решение на съда може да се извърши, ако е налице стопанска непоносимост. Подробно е анализиран фактическият състав на стопанската непоносимост по смисъла на Закона за арендата в земеделието, което представлява принос – при сключване на договора страните не са предвиждали трайното изменение на обстоятелствата, нито са били длъжни да го предвидят;трайно изменение на обстоятелствата; промените в обстоятелствата са довели до очевидно несъответствие между поетите от страните задължения; промените в обстоятелствата трябва да са настъпили след сключване на договора;изпълнението на договора да е възможно; изпълнението на договора в този му вид би довело до очевидно несъответствие между поетите от страните задължения. Въз основа на уредбата на по чл. 16 ЗАЗ е направен извод, че изменението в обстоятелствата не трябва да е предизвикано от страна по договора. Изменението на договора за аренда се извършва след спазване на определена досъдебна процедура, стартираща по предложение на едната страна, адресирано до другата. Страната – адресат на предложението за изменение на договора, няма задължение да приеме предложението. Ако страните не се споразумеят, договорът не може да бъде изменен извънсъдебно. Тогава договорът може да бъде изменен от районния съд, който ще прецени дали са налице предпоставките по чл. 16 ЗАЗ за изменение на договора.

Принос е и анализът на забраната, която съдържа чл. 16, ал. 1, изречение второ ЗАЗ. Тя не е забрана въобще да се изменя срокът на договора, а запрет за промяната му при наличието на фактическия състав по чл. 16, ал. 1, изречение първо ЗАЗ. Когато не са налице предпоставките по чл. 16, ал. 1, изречение първо ЗАЗ, страните могат да изменят продължителността на договора.

Подробно е анализирано заместването на страна при договор за аренда, което е налице, когато трето лице (универсален или частен правоприемник) придобие правата и задълженията на страна по договора. Арендодателят се замества като страна по договора от приобретателя на обекта на договора. Приобретателят на арендувания обект ще придобие и правата, и задълженията по договора за аренда, ще стане арендодател. Направен е приносният извод, че заместването на арендодателя от приобретателя става по силата на закона, в този смисъл приемството в задълженията настъпва по силата на закона, това е заместване в дълг, което настъпва ex lege с факта на придобиване на арендувания обект. Този извод, който представлява принос, е направен и за случаите на завет на арендувания обект. Посочено е, че чл. 17, ал. 2 ЗАЗ отдава значение на обстоятелството дали договорът за аренда е вписан при заместване на арендодателя като страна по договора от приобретателя на арендувания обект само във връзка с продължителността на периода от време, в който приобретателят е обвързан от договора за аренда. На корективно тълкуване е подложено правилото, според което договорът е задължителен за приобретателя за две години. Посочено е, че това е вярно само когато оставащият до изтичането му срок е две или повече години, като тезата има приносен характер. Анализирано е задължението на приобретателя на арендувания имот да уведоми другата страна за заместването. Обоснована е тезата с приносен характер, че заместването има действие за арендатора и трети лица от момента, в който на арендатора му бъде съобщено за заместването.

За заместването на арендатора е отбелязано, че такова може да настъпи само ако това е предвидено в договора за аренда. Направен е извод, че когато чл. 17, ал. 1 ЗАЗ използва термина правоприемници, има предвид само универсално правоприемство при наследяване на физическо лице от наследници по закон или завещание, а така също и сливане и вливане на юридическо лице.

Ако е уговорено, че договорът за аренда не ес оглед личността на арендатора, последният може да цедира правата си по договора на трето лице. В този случай арендаторът няма да бъде заместен от цесионера като страна по договора за аренда. Заместване ще има, ако освен прехвърляне на правата на арендатора по договора, се извърши и заместване в дълг – чл. 102 ЗЗД, т.е. налице е прехвърлено правоотношение – чл. 102, ал. 3 ЗЗД.

Анализиран е чл. 17, ал. 1 ЗАЗ, който вменява в задължение на правоприемниците на арендатора не само да уведомят арендодателя за заместването, но и да посочат определен техен пълномощник. Посочено е, че от тълкуването на тази разпоредба не може да се направи извод, че законодателят задължава правоприемниците да извършат упълномощаване на лице, което да контактува с другата страна по договора за аренда. Духът на закона насочва към извода, който има приносен характер, че може да са извършили упълномощаване, след като са разбрали за договора за аренда, и в този случай трябва да съобщят това на арендодателя.

Направен е извод с приносен характер, че заместването на арендатора поражда действие за арендодателя и за трети лица от момента на осъществяването му.

За изменението на арендното възнаграждение е посочено, че страните могат да предвидят в договора основания за увеличаване или намаляване на арендното плащане. При разглеждане на основанието по чл. 10, ал. 3 ЗАЗ на критика е подложена липсата на нарочен механизъм за изменение на арендното плащане, като е направено предложение за създаване на правило, което да предвижда възможност за арендодателя да се обърне към съда и да поиска изменение на арендното плащане. Предложението представлява принос.

При анализа на изменение на договора за аренда на основание чл. 37л, ал. 2, т. 1 ЗСПЗЗ относно договори, които касаят пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд, които се отдават под аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 ЗСПЗЗ на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм, е посочено, че тези договори могат да се изменят преди изтичането на срока по искане на ползвателя. Изложена е приносната теза, че искането само по себе си не може да предизвика търсения ефект, а е необходим акт на органа, до който се отправя, и това е заповед.

Във втория раздел на третата глава на монографията са разгледани основанията за прекратяване на договора за аренда. Техният анализ представлява принос. Посочено е, че основанията за прекратяване на договора за аренда се отличават с голяма специфика – някои от тях вътрешно се подразделят на основания, които са приложими в точно определени хипотези. Затова в направената класификация на основанията някои от тях участват във всички възможни деления на основанията чрез своите разновидности. Тезата има приносен характер. Класификационните критерии са: дали прекратяването на договора се извършва поради наличието на пороци при неговото сключване, или прекратяването се извършва въз основа на факти, настъпили след сключването му; дали прекратяването на договора се извършва със съдебно решение, или извънсъдебно; дали основанието е приложимо за всички договори за аренда, или за някои от тях; основанията за прекратяване могат да бъдат юридически факти – действия, или юридически факти – събития; деление на причини, които се дължат на вината на някоя от страните и такива, при които я няма посочената причина.

За прекратяване на договора по взаимно съгласие е отбелязано, че се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и подлежи на вписване. Отбелязано е, че прекратяване на договора по взаимно съгласие от един от съсобствениците няма да е възможно, а е необходимо волеизявление на всички, защото е налице неделимост, която следва от намерението на страните, тезата представлява принос.

Тъй като договорът за аренда по правило е срочен, с изтичане на последната стопанска година той се прекратява и не може мълчаливо да бъде продължен срокът. Направен е извод, че е възможна нарочна клауза в арендния договор, според която договорът за аренда се продължава автоматично за определен брой стопански години, ако до изтичане на определена стопанска година от първоначалния срок на действие на договора някоя от страните по него не възрази срещу това продължаване.

Разгледан е и случаят, в който договорът за аренда се прекратява при прехвърляне на собствеността на арендувания обект, като са анализирани специфичните въпроси, които поставя това прекратително основание. Анализът им представлява принос.

Договорът за аренда може да се прекрати с едностранно предизвестие в два случая, определени в Закона за арендата в земеделието. Анализът показва редица приносни моменти. С предизвестие може да се прекрати и срочен, и безсрочен договор за аренда. Безсрочният договор аренда се прекратява с предизвестие по чл. 29, ал. 1 ЗАЗ. Основанието по чл. 29, ал. 3 ЗАЗ е приложимо и за срочната, и за безсрочната аренда. Посочено е, че правото да се прекрати едностранно договорът е преобразуващо, което се упражнява извънсъдебно. Правопораждащият фактически състав на потестативното право да се прекрати безсрочният договор за аренда с едностранно предизвестие включва няколко елемента – сключен без определен срок договор за аренда, изтичане на четири години от действието на договора, отправяне на писмено предизвестие с двегодишен срок, ако не е уговорена друга продължителност на предизвестието.

Направен е критичен анализ на действащата уредба, която позволява прекратяване на безсрочната аренда след изтичане на четвъртата стопанска година, въпреки че законът предвижда, че минималният срок на договора за аренда е пет стопански години. Направено е предложение, с изменение в закона предизвестие за прекратяване на безсрочната аренда да може да се направи след изтичане на петата стопанска година или да се предвиди, че предизвестието задължително е със срок не по-малък от една стопанска година, което предложение има приносен характер.

Срочнияти безсрочният договор за аренда могат да се прекратят с предизвестие, ако арендаторът е в трайна нетрудоспособност, почине или юридическото лице е заличено. Самият факт на трайна нетрудоспособност, смъртта, съответно прекратяването на арендатора – юридическо лице, не води до прекратяване на договора за аренда, защото в тези случаи правоприемниците могат да заместят страната, когато договорът не е с оглед личността на арендатора. Направен е извод, че когато основанието е смърт на физическото лице или прекратяване на юридическото лице, а така също и трайна нетрудоспособност, провокирана от душевна болест, а арендаторът е поставен под запрещение, договорът не трябва да е сключен с оглед личността на арендатора, защото би се прекратил автоматично. Това са случаи, в които в договора е уговорено „друго” по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 5 ЗАЗ, а именно, че правоприемниците могат да заместят арендатора като страна в правоотношението. Посочени са субектите на правото да се прекрати договорът, които са различни в зависимост от основанието. Приведени са редица аргументи в подкрепа на тезата, че срочният договор за аренда не може да се прекрати с предизвестие на основание чл. 29, ал. 1 ЗАЗ, без да са налице предпоставките по чл. 29, ал. 3 ЗАЗ.

За разваляне на договора за аренда е посочено, че редът на разваляне е този, който предвижда чл. 87 ЗЗД, но договорите за аренда, сключени за повече от десет години или пожизнено, се раз­валят по съдебен ред с конститутивен иск, като това правило не се прилага за договори за аренда за държавни или общински земи, които се развалят извънсъдебно. Особеност на развалянето на договора за аренда е, че то произвежда действие само за в бъдеще.

Разгледани са специалните изисквания при разваляне на договора поради неизпълнение на задължението за арендно плащане – до изтичане на три месеца от падежа арендодателят не може да развали договора.

Анализирани са въпросите на вписване на извънсъдебното разваляне. Отбелязано е, че дори и извънсъдебното предизвестие за разваляне на договора за аренда по чл. 87, ал. 1 ЗЗД да е с нотариално заверен подпис на кредитора, то не е сред актовете, които са посочени в закона като подлежащи на вписване. Направен е извод, които се поддържа и в практиката, че когато договорът за аренда се разваля извънсъдебно, на вписване подлежи самото прекратяване, вписва се обстоятелството, че договорът е прекратен, но не и изявлението на страната за извънсъдебно разваляне. Обоснована е необходимостта законодателят изрично да уреди този въпрос с нарочна норма, в която да укаже, че се вписва самото прекратяване, а не предизвестието за разваляне.

С погиване обекта на арендата се поставя край на арендното отношение, защото арендодателят не е в състояние да осигури ползването на обекта по договора. Когато невъзможността е само частична, арендаторът ще може да иска съответно намаляване на арендното плащане, ако обаче той няма достатъчен интерес от частично изпълнение, може да иска разваляне на договора по съдебен ред.

Въз основа на тълкуване на чл. 60 ЗС е направен приносният извод, че прекратяването на вещното право на ползване на ползвателя, който e арендодател, ще се прекрати и договорът за аренда, но не веднага – в момента на прекратяване на правото на ползване, а при изтичане на текущата стопанска година. Посочено е, че при погиване на вещта ще се прекрати и правото на ползване, и договорът за аренда в момента на погиване на вещта. Отбелязано е, че е възможно договорът за аренда да се запази не само до края на стопанската година, през която се е прекратило правото на ползване, а за целия срок, за който е сключен, при сливане на качествата на ползвател и собственик, както и в хипотезата на чл. 176 ЗЗД, което представлява принос.

Смъртта на физическото лице – арендатор, поставянето му под запрещение са основания за прекратяване само на договора за аренда, който е сключен с оглед личността на арендатора.

Ако арендаторът е юридическо лице и договорът е intuitu personae, ще се прекрати при прекратяване на юридическото лице. Това е вярно при прекратяване с ликвидация и чрез производство по несъстоятелност, но обхваща и някои случаи на реорганизация, преобразуване на юридическото лице – сливане, вливане, разделяне. Принос е и определянето на момента на прекратяване на договора за аренда при ликвидация и несъстоятелност – когато юридическото лице се заличи от регистъра. От този момент се прекратява договорът за аренда.

При принудително отчуждаване на арендуваната земя за държавни или общински нужди по реда на глава трета от Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост е направен извод с приносен характер, че договорът за аренда се прекратява от момента на отчуждаване на имота. След отчуждаване на имота арендодателят ще е в обективна, невиновна невъзможност да осигури ползването му. Би следвало договорът да се прекрати автоматично на основание чл. 89 ЗЗД. Законодателят обаче е създал нарочно прекратително основание в Закона за арендата в земеделието.

Влизането в сила на решението за уедряване на имоти по чл. 37е ЗСПЗЗ също е основание за прекратяване на договора за аренда относно тези имоти. В изложението е разгледан фактическият състав на прекратяването. Договорите за аренда на имоти, включени в плана за уедряване, се прекратяват с влизане в сила на решението за уедрените имоти след изтичането на съответната стопанска година – от първи октомври на стопанската година, следваща тази, в която е влязло в сила решението на общинската служба по земеделие по чл. 37е, ал. 4 ЗСПЗЗ. В резултат от тълкуването на чл. 37е, ал. 7 ЗСПЗЗ и чл. 60 ЗС е направен извод, че се прекратява договорът за аренда на поземлени имоти, които вече не са собственост на арендодателя, но ако обект на договора са и други земеделски земи, невключени в плана за уедряване, или движими вещи, няма основание за прекратяване на договора за аренда по отношение на тях.

Договорът за аренда се прекратява при сливане, когато арендаторът придобие собствеността или вещното право на ползване върху арендувания обект, в момента на придобиване на правото на собственост или на вещното право на ползване, което е принос.

Прекратяване на договора за аренда на основание чл. 37л, ал. 2, т. 1 ЗСПЗЗ се прави по искане на ползвателя, което се адресира до директора на областна дирекция „Земеделие”, съответно кмета. Направен е извод, че общината и държавата имат право на преценка дали да прекратят договора и такова се извършва със заповед.

Ако пасищата, мерите или ливадите от общинския поземлен фонд, отдадени под аренда по реда на чл. 37и, ал. 12 ЗСПЗЗ, се използват за обезщетяване на собственици, чиято собственост не може да бъде възстановена, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост и др. случаи, посочени в § 27, ал. 2 ПЗРЗИДЗСПЗЗ, договорът за аренда се прекратява от общината след издаване на решението на общинската служба по земеделие и изтичане на стопанската година, в която е издадено решението.

На последно място е разгледано прекратяването на договора за аренда на основание чл. 101 ППЗСПЗЗ – по искане на ползвателя. Договорите по чл. 100, ал. 9 ППЗСПЗЗ, се прекратяват на основание чл. 101, ал. 2 ППЗСПЗЗ преди изтичане на срока – при промяна на условията по чл. 37и, ал. 4 ЗСПЗЗ, освен в случаите на настъпили форсмажорни обстоятелства. Изяснено е какво означава промяна на обстоятелствата – прекратяването на регистрацията на животновъдни обекти, намаляването на броя или ликвидирането на пасищните селскостопански животни, увеличаването на броя на притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери или ливади по такъв начин, че нуждата от ползване на общински или държавни отпада.

След основанията за прекратяване на договора за аренда са анализирани последиците от прекратяване на договора за аренда. Посочено е, че се прекратяват правата и задълженията между страните по договора, но могат да се породят други права и задължения, свързани с прекратяване на правоотношението.

По правило прекратяването на договора за аренда има действие само за в бъдеще, но унищожаването на договора за аренда има обратно действие.

Прекратяването на договора за аренда на земя подлежи на вписване.

Разгледан е въпросът дали регистрацията на прекратяването на договора за аренда на земя в съответната общинска служба по земеделие е задължителна предпоставка за вписването на прекратяването на договора за аренда на земя в имотния регистър. Достигнатият в изложението приносен извод е, че първо следва да се извърши регистрация на прекратяването на договора в съответната общинска служба по земеделие и след това да се извърши вписване в имотния регистър, но може да се извърши вписване първо в имотния регистър, а след това в регистъра на общинската служба по земеделие. Както няма пречка да се направи вписване само в регистъра на поземлената комисия или само в имотния регистър. Прекратяването е настъпило и не се влияе от последвалите го действия по отразяването му в нарочни регистри.

Разгледани са последиците от унищожаване на договора за аренда–правото на възстановяване на даденото по унищожаем договор за аренда. Направен е извод, че тъй като с договора за аренда не се прехвърля правото на собственост върху обекта на арендата, правилото на чл. 33, ал. 3 ЗЗД е неприложимо, защото арендаторът не придобива собствеността на арендувания обект. Плодовете, които е дал обектът на арендата, се дължат от момента на поканата. Тези, които арендаторът е събрал до поканата, остават за него. Изяснено е, че в случая не намира приложение правилото на чл. 31, ал. 1 ЗАЗ, според което, 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, защото разпоредбата има предвид прекратяване на договора за аренда за в бъдеще. Този анализ е научна новост.

Направен е приносният извод, че за подобрения, извършени от арендатора по унищожаем и унищожен договор, няма да се прилага правилото на чл. 12, ал. 2 ЗЗД, а за подобрения арендаторът ще може да предяви иск по реда на чл. 59 ЗЗД.

Последиците от прекратяване на договора за аренда на останалите основания са разгледани отделно.Арендаторът трябва да върне обекта на арендата, защото вече не може да го ползва. Законът за арендата в земеделието обаче предвижда и специфични последици. Обезщетяването, когато подобренията са направени от арендатора със съгласието на арендодателя, става на основание специална разпоредба – чл. 12, ал. 2 ЗАЗ. Посочва се, че за възникване на правото договорът трябва да е прекратен, дори и основанието да е виновно неизпълнение на арендатора. Направен е приносният извод, че арендаторът е поставен в положението на добросъвестния владелец.Следващата предпоставка за възникване на правото е съгласие от арендодателя за извършване на подобренията.

На последно място в изложението е разгледана отговорността по чл. 31, ал. 4 ЗАЗ. Направен е извод, че отговорността е обективна и безвиновна.

Очертаването на фактическия състав на отговорността по чл. 31, ал. 4 ЗАЗ представлява принос. Фактическият състав на отговорността по чл. 31, ал. 4 ЗАЗ включва няколко елемента –отчуждаване на арендувания обект за особено важни държавни или общински нужди; вреди; причинна връзка между отчуждаване на имота и невъзможността арендаторът да ползва обекта и между тази невъзможност и вредите за арендатора.

Отбелязано е, че в случая вредите се преразпределят в тежест на арендодателя, който не може да изпълни задължението си поради обективни причини. Налице е невиновна невъзможност за изпълнение поради непреодолима сила. Въпреки това арендодателят ще понесе риска от невиновната невъзможност за изпълнение. В разглеждания случай няма извършено правонарушение. Целта на чл. 31, ал. 4 ЗАЗ е да преразпредели неблагоприятните последици. И вместо те да са в тежест на държавата или общината, законодателят е предпочел да ги прехвърли върху арендодателя. Би следвало обаче да се създаде нарочно правило в Закона за държавната собственост и в Закона за общинската собственост, с което отговорността за обезщетение на вредите, които понася арендаторът, да бъде в тежест на държавата и общината, а нормата на чл. 31, ал. 4 ЗАЗ да бъде отменена. Да се предвиди изрично, че при отчуждаване на имот, отдаден под аренда, държавата и общината следва да изплатят предварително и равностойно обезщетение на собственика и да възстановят вредите, които арендаторът ще понесе, защото не може да ползва имота поради отчуждаването му.

**ІІ. Авторска справка за приносите и резюме на монографията „Настойничество и попечителство”, София, Нова звезда, 2016 г.**

Монографията е в обем от 194 страници и се състои от: увод, пет глави, в които са обособени раздели, и заключение.

**ГЛАВА ПЪРВА**

**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Най-напред е даденопонятие за настойничество и попечителствокатоправен институт, който урежда основанията и реда за поставяне под настойничество и попечителство, правата и задълженията на настойника и попечителя, прекратяването на настойничеството и попечителството, контрола върху дейността на настойника и попечителя; като правопораждащ факт настойничеството и попечителството са юридически актове, при които между две лица – настойник и поставен под настойничество, съответно попечител и поставен под попечителство, се създава правоотношение, а така също такова възниква и между органа по настойничество и попечителство и настойника или попечителя; като учредени правоотношения.

Очертани са целите и принципите на настойничеството и попечителството, видовете настойничество и попечителство

По отношение на систематичното място на института на настойничеството и попечителството е подкрепена тезата, която преобладава в правната теория, че настойничеството и попечителството е институт на личното право, принадлежащ към общата част на гражданското право.

Във втория раздел е направен исторически анализ на развитието на института по римското право и от феодалното ни право до наши дни. Сравнителноправният анализ обхваща правната уредба на настойничеството и попечителството във Франция, Белгия,Италия, Русия,Беларус. Този анализ има приносен характер.

В третия раздел на първата глава са направени съпоставки между настойническото и попечителското правоотношение**,** от една страна, и правоотношението родител–дете, мерките за закрила на детето по смисъла на Закона за закрила на детето, приемното семейство, семейството на роднини или близки, в което детето е настанено, от друга. Като съпоставката с мерките за закрила на детето и семейството на роднини или близки, в което детето е настанено, представлява научна новост.

**ГЛАВА ВТОРА**

**ПОСТАВЯНЕ ПОД НАСТОЙНИЧЕСТВО И ПОПЕЧИТЕЛСТВО**

В първия раздел най-напред са разгледани основанията за поставяне на дете под настойничество или попечителство. Обособени са две предпоставки, едната се отнася до детето, а другата – до неговите родители. За да бъде поставено под настойничество детето не трябва да е навършило четиринадесет години. Кумулативно с тази предпоставка трябва да е налице и едно от обстоятелства, касаещи родителите – обстоятелствата са разделени на две групи – в първата влизат смъртта и неизвестността на родителите, а във втората – пълното запрещение на родителите и лишаването им от родителски права. Подробно са изяснени въпросите относно обстоятелствата при родителите, като е направен внимателен анализ за спецификите им, когато детето е осиновено.

Във връзка с поставянето под запрещение на родителя е разгледан въпросът за премахване на запрещението според подготвяни промени в законодателството и какви ще бъдат последиците за детето. Отбелязано е, че не само пълно запретеният, но и лице, което страда от душевна болест или слабоумие, които са основание за поставянето му под пълно запрещение, не може да упражнява родителски права, не е в състояние да се грижи не само за своите работи, но и за тези на детето си. Отбелязано е, че по-добре би било да се запази пълното запрещение, защото поставянето под пълно запрещение има защитен характер и за децата на пълно запретения. А ако запрещението бъде премахнато, родителят да бъде лишен от родителски права, за да може малолетното му дете да бъде поставено под настойничество. Друго възможно решение е при особено тежки случаи по чл. 5, ал. 1 и 2 ЗПФЛМП да се предвиди в Семейния кодекс, че на детето може да се назначи настойник, след като съдът установи състоянието на родителя в едно състезателно производство.

На следващо място в изложението е изследван въпросът за поставяне на дете под попечителство – детето да е на възраст между четиринадесет и осемнадесет години, а родителите на непълнолетния са неизвестни, починали, пълно запретени или са лишени от родителски права.

Анализиран е въпросът за съотношението между основанията за поставяне на дете под настойничество или попечителство, от една страна, и основанията за прилагане на мярката за закрила – настаняване извън семейството, от друга, а така също и въпросът – необходима ли е промяна в основанията за поставяне на дете под настойничество или попечителство, които въпроси представляват научна новост. Разгледани са основанията за настаняване на дете извън семейството, като въз основа на техния анализ е направен извод, че освен случаите, описани в чл. 153, ал. 1 и 2 СК, има и други, при които детето е лишено от родителски грижи, но те не са основание за поставяне на дете под настойничество или попечителство, което представлява принос. При тях закрилата, която предвижда действащата правна уредба за ненавършилия пълнолетие, се свързва, на първо място, с възможността за настаняването му извън семейството. Лицата, осигуряващи заместваща грижа по смисъла на чл. 137 СК – приемното семейство или семейството на роднини или близки, имат правомощие да извършват правни действия за защита на личните права на детето, макар и твърде ограничени по обем (чл. 137, ал. 4 СК) в сравнение с тези на настойника, попечителя и родителя. Тъй като родителят трайно не полага грижи за детето или се намира в трайна невъзможност да го отглежда, имуществените права на детето остават без защита. За да даде адекватна закрила на ненавършилите пълнолетие, законодателят може да предвиди, че при настаняване по административен или съдебен ред извън семейството на дете, чиито родители не са лишени от родителски права и не са поставени под пълно запрещение, но са налице данни, че има основание за това, в случай на нужда Дирекция „Социално подпомагане”, съответно съдът, да може да назначи представител ad hoc на малолетния, съответно лице, което да осъществи попечителско съдействие спрямо непълнолетния, при извършване на конкретно належащо правно действие с имущество на детето, което е научна новост в правната теория.

Направен е приносният извод, че интересът на детето няма да бъде защитен, ако чл. 153 СК се допълни с две нови основания за учредяване на настойничество и попечителство, а именно, когато родителят без основателна причина трайно не полага грижи за своето дете или се намира в трайна невъзможност да го отглежда, защото ще се явят две категории лица, които да дължат грижи и да осъществяват представителна власт или попечителско съдействие по отношение на детето, а това не отговаря на интереса на детето.

Изследвани са основанията за поставяне на навършил пълнолетие под настойничество или попечителство. Отбелязано е, че настойничеството се учредява над лица, поставени под пълно запрещение, а под пълно запрещение се поставят непълнолетните, включително еманципираните непълнолетни, и пълнолетните. Под попечителство се поставя пълнолетен ограничено запретен и еманципиран непълнолетен ограничено запретен.

Широко е анализиран въпросът за изработения Законопроект за физическите лица и мерките за подкрепа, който предвижда премахване на запрещението. Въз основа на критичен анализ на правилата, които той съдържа, е направен извод, че е по-добре да се запази запрещението, а с него и настойничеството и попечителството над запретени, като се препоръчват изменения в действащото законодателство – законът трябва да даде превес на ограниченото запрещение, да се разшири специалната дееспособност на ограничено запретените, спрямо запретени да се прилагат и мерки за подкрепа по подобие на предвидените в Законопроекта за физическите лица и мерките за подкрепа.

Във втория раздел на втора глава се разглежда назначаването на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител. Посочено е, че орган по настойничество и попечителство е кметът на общината. Приведени са редица аргументи против теза, изразена в теорията, че орган по настойничество и попечителство трябва да бъде съдът.

За производството по назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител са разгледани становищата „за” и „против” определянето му като административна дейност. На основата на анализа на особеностите на това производство и на административната дейност е направен извод, че дейността на органа по настойничество и попечителство по назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител е административна дейност. Този анализ представлява принос.

Разгледана е правната същност на акта за назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител, която е спорна, становищата в теорията и практиката дали той е административен акт или не. Анализът на неговите особености, води до извода, че той е индивидуален административен акт.

Посочва се, че производството по издаване на индивидуален административен акт за назначаване, т.е. производството по назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител, е административно производство и има безспоренхарактер.

Широко е изследван въпросът за сезиране на органа по настойничество и попечителство, като са обособени хипотези на служебно узнаване и информиране от трети лица, което е с приносен характер. Въз основа на анализ на действащото законодателство са посочени редица трети лица, които биха могли да сезират органа по настойничество и попечителство – съдът, директорът на специализираната институция, в която детето е настанено, Дирекция „Социално подпомагане”, Държавната агенция по закрила на детето, Регионалните инспекторати по образование, специализираните органи на МВР**,** омбудсманът**,** всеки служител от държавната или общинската администрация,кабинетите за социално-правна помощ към психиатричните заведения, роднините и близките на детето или запретения, трето лице, което има висящо производство пред съд с детето или запретения, детето и запретеният.

При разглеждане на местната компетентност на органа по настойничество и попечителство (по постоянния адрес на детето или запретения) е обоснована тезата, че в случай на нарушаване на местната компетентност административният акт за назначаване на настойнически съвет или попечител и заместник-попечител ще бъде нищожен, което е с приносен характер.

Посочени са нарочни разпоредби от българското законодателство, които дават регламентация на случаите, в които лицето, което трябва да бъде поставено под настойничество или попечителство, но все още няма назначен настойник или попечител, е страна във висящо производство пред съд – назначаване на особен представител (чл. 29, ал. 2 ГПК); в хипотезата на исково съдебно производство, последното се спира съгласно чл. 229, ал. 1, т. 3 ГПК; на основание чл. 222, ал. 1, т. 1 ДОПК с разпореждане на публичния изпълнител принудителното изпълнение се спира при поставяне на длъжника под запрещение – до назначаване на настойник или попечител.

На следващо място са разгледани охранителните действия, които трябва да предприеме органът по настойничество и попечителство. Те са няколко вида: опис на имуществото; назначаване на лице, което временно да изпълнява функциите на настойник или попечител; при учредяване на настойничество или попечителство над дете органът по настойничество и попечителство може да поиска от Дирекция „Социално подпомагане” предприемането на подходящи мерки за закрила.

При анализа на въпроса кого трябва да изслуша органът по настойничество и попечителство в производството по назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител, е направен извод, че няма основателни доводи да бъде отказано изслушването на пълно запретения, тезата има приносен характер. Направено е предложение, законодателят с нарочно правило да създаде задължение за изслушване на пълно запретения, което също представлява принос.

При определяне на членовете на настойническия съвет, попечителя и заместник-попечителя е направен приносният извод, че преценката за това кой ще се грижи най-добре за интересите на лицето, което ще бъде поставено под настойничество или попечителство, обхваща две категории обстоятелства. Първата,касаещи детето или запретения,а втората, отнасящи се до лицето, което ще бъде член на настойническия съвет или попечител и заместник-попечител. Анализирани са подробно пречките за назначаване.

Изследвани са въпросите на обжалване на действията на органа по настойничество и попечителство, като са посочени редица действия, които могат да бъдат обжалвани. Когато се обжалва учредяването на настойничество или попечителство, е направен извод, че настойничеството и попечителството не възникват, щом няма предпоставка по чл. 153, ал. 1 и 2 СК. В разгледаните случаи съдът в производството по чл. 161 СК само ще констатира, че актът за назначаване не поражда действие, изводът представлява принос.

За отказа на органа по настойничество и попечителство да предприеме охранителните действия по чл. 159 СК се отбелязва, че обжалването на отказа на органа по настойничество и попечителство да предприеме действията по чл. 159 СК, в частност да назначи временен попечител или настойник, и решението на съда могат да се окажат закъснели или излишни действия, което представлява принос. Посочени са и други действия, които могат да се обжалват – действията на органа по настойничество и попечителство за промени в настойническия съвет и за смяна на попечителя и заместник-попечителя, действията по осъществяване на надзор над дейността на настойника и попечителя, отказът на органа по настойничество и попечителство да впише настойника и попечителя в регистъра по чл. 174 СК и др.

Легитимирани да обжалват действията на органа по настойничество и попечителство са: всяко лице с правен интерес, кредитор, прокурор. При анализа на лицата с правен интерес е акцентирано върху необходимостта на непълнолетните и ограничено запретените да им се признае право да обжалват самостоятелно действията на органа по настойничество и попечителство.

Подробно са разгледани предпоставките, необходими, за да възникнат настойничеството и попечителството по право. При настойничеството, съответно попечителството, над запретен с дееспособен съпруг въз основа на анализ на правната уредба е направена препоръка, законодателят да задължи органа по настойничество и попечителство, получил препис от съдебното решение за поставяне под запрещение, да направи проверка не само дали запретеният има дееспособен съпруг, но и конкретна преценка за възможността на последния надлежно да изпълнява настойническа или попечителска функция.

Ако запретеният няма дееспособен съпруг, родителските права и задължения се упражняват от неговите родители, освен ако те са неизвестни, починали или са лишени от родителски права (чл. 173, ал. 2, изречение последно СК). Обоснована е тезата, че родителите на пълнолетния няма да бъдат негови настойници или попечители по право, ако са пълно запретени.

При анализа на правната уредба на регистъра на настойници и попечители е посочено, че последните се вписват в регистъра както при изначално назначаване, така и при смяна. Обоснована е необходимостта да бъде вписан заместник-настойникът, респективно заместник-попечителят, когато замества настойника, съответно попечителя, при условията на чл. 169 СК, а така също и прекратяването на функциите на настойника или попечителя. Препоръчано е законодателят да създаде нарочни правила в този смисъл. Тезите имат приносен характер.

Разгледани са начините на вписване и действието на вписването.

**ГЛАВА ТРЕТА**

**ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА НАСТОЙНИЧЕСКИЯ СЪВЕТ, ПОПЕЧИТЕЛЯ И ЗАМЕСТНИК-ПОПЕЧИТЕЛЯ**

В първи раздел са разгледани субектите по настойническото и попечителското правоотношение, източникът на правата и задълженията по него.

Като по повод родителскитеправа за родителите, които са живи, известни и нелишени от родителски права, спрямо пълнолетното им запретено дете, което няма дееспособен съпруг, е отбелязано, че от момента на влизане в сила на съдебното решение за поставяне на тяхното дете под запрещение, следва да упражняват тези права. Разгледан е въпросът за достигане до тях на информация, че тяхното дете няма дееспособен съпруг, а е поставено под запрещение с влязло в сила решение. Обоснована е необходимостта от изрично законодателно уреждане на задължение за органа по настойничество и попечителство да уведоми родителите на запретения, който няма дееспособен съпруг, че са негови настойници или попечители по право, което представлява принос.

Направената характеристика на правата и задълженията на настойника и попечителя дава основание за извода, че правата и задълженията на настойника и попечителя не притежават характеристиката единство, което представлява научна новост в правната теория.

На следващо място са разгледаниправата и задълженията на настойника, като е анализирана спецификата, която те разкриват, в зависимост от това дали под настойничество е поставен малолетен или пълно запретен. Специално внимание е отделено на стандарта на живот, който настойникът следва да осигури на поднастойния, което има приносен характер.

Направен е приносният извод, че настойникът трябва да съдейства на детето под настойничество за осъществяване на личните му отношения с родителя, който е лишен от родителски права или е поставен под пълно запрещение, както и да оказва съдействие на пълно запретения да поддържа контакти с родините си. Изложено е, че към настоящия момент личните отношения между пълно запретения родител и детето под настойничество са въпрос на конкретна преценка от страна на настойника във всеки отделен случай, като критерий трябва да бъде интересът на детето. Отбелязано е, че Семейният кодекс не съдържа нарочни правила за личните отношения на детето под настойничество с останалите му роднини – братя, сестри, леля, чичо и др., както и за личните отношения на пълно запретения с неговите роднини. В този смисъл правната уредба разкрива празнота, която трябва да бъде запълнена. Законодателят трябва да създаде специални правила, с които да регламентира реда за осъществяване на контактите на поднастойния с неговите роднини, задължението на настойника да съдейства за осъществяването им. Тезите по този въпрос имат приносен характер.

Подробно са разгледани, освен грижите за личността на поднастойния, и задължението за съвместно живеене, представителството на поднастойния, грижите за неговото имущество, като анализът отразява специфичните въпроси, които се поставят при настойничеството. След това са разгледани правата и задължения на попечителя по отношение на подопечения – грижите за личността на подопечения, съвместно живеене, попечителско съдействие, грижи за имуществото на подопечения.

По повод на съвместното живеене е отбелязана различната терминология, която използва Семейният кодекс за регламентация на съвместното живеене при настойничеството и при попечителството. При попечителството законът не използва израза „важни причини” както при настойничеството, а говори за „настаняване другаде по установения ред”. Наред с това чл. 167, ал. 1 СК не препраща изрично към разпоредбата, която позволява съдът да откаже връщане на детето при неговите родители, ако установи наличието на важни причини за отклонението му от неговото местоживеене. Направен е извод, че „настаняването другаде” по смисъла на чл. 167, ал. 1 СК е вид важна причина, която налага разделеното живеене. Но важните причини са по-широко понятие. Ако подопеченият се отклони от своето местоживеене по важни причини, без да е настанен по установения ред на друго място, съдът не трябва да постановява връщане при попечителя.

Широко е анализиран въпросът за правата и задълженията на настойника и попечителя, когато детето е настанено в приемно семейство, а също така – в кои случаи детето може бъде настанено в приемно семейство, щом настойникът и попечителят имат задължение да полагат грижи за личността на детето. За отговора на този въпрос са взети предвид някои прилики в правното положение на настойника и попечителя, от една страна, и приемното семейство, от друга. Отбелязва се, че когато детето е поставено под настойничеството, съответно под попечителството, и бъде настанено в приемно семейство, настойничеството и попечителството се изпразват от съдържание и се свеждат само до една функция – представителна власт, съответно попечителско съдействие. Въз основа на казаното е направен извод, че по правило неуместно би било детето да се настани в приемно семейство, щом е поставено под настойничество или попечителство, защото представителната или попечителската функция се предоставят на едно лице, за да обслужват и грижите, които то дължи по отглеждане и възпитание на детето. Направено е обобщението, че настаняването в приемно семейство на дете, поставено под настойничество или попечителство, трябва да бъде изключение[[1]](#footnote-1). То може да се наложи само в хипотезите, в които съществува невъзможност за настойника или попечителя да изпълнява функциите си или има противоречие в интересите на настойника, съответно попечителя, от една страна, и детето, от друга, и е невъзможно заместване от заместник-настойника, съответно от заместник-попечителя, или при противоречие между техните интереси и тези на детето.

Във втори раздел са изследвани правата и задълженията на заместник-настойника, заместник-попечителя, съветниците, настойническия съвет като колективен орган.

При очертаване на функциите на заместник-настойника и заместник-попечителя е направен внимателен анализ кога те са възпрепятствани да изпълнява задълженията си, има противоречие между интереса на поднастойния, респективно подопечения, и личен интерес на настойника, съответно попечителя. Направен е приносният извод, че за заместването няма значение дали настойникът или попечителят е възпрепятстван временно, или е възпрепятстван трайно да изпълнява задълженията си, съответно дали противоречието в интересите е временно, или е трайно, като е отбелязано, че това обстоятелство има значение само за определяне на необходимостта от смяна на настойника или попечителя при трайно възпрепятстване или противоречие в интересите. Отбелязва се, че за да бъде заместен настойникът от заместник-настойника, а попечителят от заместник-попечителя, е необходимо органът по настойничество и попечителство да постанови изричен акт за това.

Анализирани са и останалите функции на заместника – да предлага смяна на титуляря, направен е извод, че заместник-настойникът, респективно заместник-попечителят, има и правомощие да наблюдава поднастойния и дейността на настойника, респективно подопечения и дейността на попечителя, заместник-попечителят дава мнение за осиновяване на подопечения от попечителя и др.

**ГЛАВА ЧЕТВЪРТА**

**ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАСТОЙНИЧЕСТВОТО И ПОПЕЧИТЕЛСТВОТО**

В първия раздел са разгледани подробно основанията за прекратяване на настойничеството и попечителството, като е отбелязано, чеСемейният кодекс не ги определя изрично и изчерпателно. Анализът им разкрива редица приносни моменти.

Направен е изводът, че основанията за прекратяване на настойничеството и попечителството се свързват с отпадане на предпоставките за поставяне под настойничество и попечителство. Основанията за прекратяване на настойничеството, извлечени по тълкувателен път, са: детето е навършило четиринадесет години, установява се произходът на детето, осиновяване на малолетния, възстановяване на родителските права на родителите на малолетния, обявеният за умрял родител се окаже жив, отмяна на пълното запрещение на родителите на детето или на пълнолетния, поставен под настойничество, смърт на малолетния или на пълно запретения. Основанията за прекратяване на попечителството са: непълнолетният е навършил осемнадесет години, установява се произходът на непълнолетния, осиновяване на непълнолетния, възстановяват се родителските права на родителите на непълнолетния, обявеният за умрял родител се окаже жив, отмяна на ограниченото запрещение, непълнолетният встъпи в брак.

При разглеждане на реда за прекратяване на настойничеството и попечителството е посочено, че това става извънсъдебно. Същевременно е отбелязано, че прекратяването на настойничеството или попечителството понякога предполага издаването на съдебно решение, като то не ги прекратява, а има друга цел; в други случаи, за да се прекрати настойничеството или попечителството, е необходимо извършването на правна сделка – припознаване; понякога предпоставка е сключеният брак. Този анализ представлява принос.

Приносен характер има и анализирането на момента на прекратяване на настойничеството и попечителството. В изложението е направен извод, че той зависи от причината за прекратяване – извършва се от деня на навършване на пълнолетие, съответно достигане на четиринадесет години от детето; влизане в сила на решението за осиновяване, установяване на произхода, за възстановяване на родителските права, за отмяна на запрещението; при влизане в сила решението на съда за обезсилване на решението по чл. 17 ЗЛС.

С приносен характер е и обсъждането на необходимостта органът по настойничество и попечителство да постанови нарочен акт, с който да отмени акта за назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител, като се приведени редица аргументи в подкрепа на тезата и се предлага законодателят да създаде нарочна норма, с която да задължи органа по настойничество и попечителство да отмени акта за назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител, както и да извърши вписване на прекратяването на настойничеството и попечителството в регистъра по чл. 174 СК.

Подробно е разгледан и въпросът за прекратяване на правомощията на настойника и попечителя, което разкрива редица приносни моменти. Основанията за това се извеждат по тълкувателен път. За освобождаването на членовете на настойническия съвет, попечителя и заместник-попечителя по тяхно искане е посочено, че е необходим акт от органа по настойничество и попечителство, с който да се прекратят правомощията им. Направен е приносният извод, че членовете на настойническия съвет, попечителят и заместник-попечителят се отстраняват от длъжност, когато интересите на детето или запретения са засегнати или могат да бъдат засегнати неблагоприятно. Това е така, ако членовете на настойническия съвет, съответно попечителят и заместник-попечителят,не осъществяват надлежно своите функции. Посочени са конкретни причини (което има приносен характер), които налагат промени в настойническия съвет или смяна на попечителя и заместник-попечителя. Направен е приносният извод, че във всички случаи, в коитоотношенията между страните по настойническото или попечителското правоотношениеса влошени – съпроводени са със скандали, физически, психически тормоз и др., органът по настойничество и попечителство трябва да смени настойника или попечителя.

Приносен характер има и разглеждането на въпроса – прекратяват ли се правомощията на настойника или попечителя на дете с неизвестни родители, когато то бъде настанено в специализирана институция. Достигнатият в изложението извод е, че само по себе си настаняването на дете, чиито родители са неизвестни, в специализирана институция не води до автоматично прекратяване на правомощията на назначения настойник или попечител, а от значение е причината, която е довела до настаняване на детето в специализирана институция.

При разглеждане на смъртта на настойника или попечителя като основание за прекратяване правомощията на настойника или попечителя е направен извод с приносен характер, че когато настойникът, съответно попечителят, е в безвестно отсъствие, за да бъде освободен от длъжност, не е необходимо да се изчаква обявяването му за отсъстващ или обявяването на смъртта му, а щом настойникът и попечителят изчезнат и няма сведения за тях, органът по настойничество и попечителство трябва да постанови заместване от заместник-настойника, съответно от заместник-попечителя, и понеже настойникът и попечителят са трайно възпрепятствани да изпълняват задълженията си, органът ще ги освободи от длъжност и ще назначи нови на тяхно място. Тезата има приносен характер.

Разгледани са последици от прекратяване на правомощията на настойника и попечителя – отчет на настойника и обяснение на попечителя, определяне на нов настойник или попечител.

Разгледани са случаите на преминаване от настойничество към попечителство и преминаване от попечителство към настойничество

Редица приносни моменти разкрива анализът на нищожността на настойничеството и попечителството. Направен е извод, че настойничеството и попечителството са нищожни, когато е нищожен актът на органа по настойничество и попечителство за назначаване на настойнически съвет, попечител и заместник-попечител. Посочени са редица случаи, в които настойничеството и попечителството са нищожни: когато са „учредени” с акт на некомпетентен орган; липса на писмена форма на акта; ако не са налице предпоставките за учредяване на настойничество и попечителство; когато детето или запретеният неса живи към момента на издаване на акта на органа по настойничество или попечителство; нищожно ще бъде настойничеството, съответно попечителството, което е учредено, след като вече има възникнало настойничество. Разгледани са последиците и предявяването на нищожността.

В нарочен раздел са анализирани последиците от прекратяване на настойничеството и попечителството, което разкрива редица приноси. Посочва се, че прекратяването еза в бъдеще,прекратяват се функциите на настойника и попечителя и др.

**ГЛАВА ПЕТА**

**КОНТРОЛ И НАДЗОР ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА НАСТОЙНИКА И ПОПЕЧИТЕЛЯ**

Това изследване показва редица приноси. В тази глава е дадено понятие за контрол и надзор, разгледани се видовете им, определено е, че контролът и надзорът над дейността на настойника и попечителя са административни. Като наред с основния разграничителен белег между тях, възприет в административноправната теория, а именно – контролът се упражнява от органи, които влизат в системата на контролирания обект, а надзорът от органи – извън тази система, е посочена и специфика, която показват разглежданите контрол и надзор. Въз основа на анализ на правомощията на органите, които осъществяват контрол и надзор, тяхното положение, а така също и на използваните в чл. 125, ал. 3 СК термини е направен извод с приносен характер, че контролът над настойника и попечителя показва самостоятелност в широки граници на контролирания субект от контролиращия, а надзорът – голяма степен на зависимост. Това е така, защото дейността на органа по настойничество и попечителство не регулира отношения на власт и подчинение, а граждански отношения – дейността на настойника и попечителя спрямо поднастойния, съответно подопечения. Контролът и надзорът са термини не само и единствено на административното законодателство, те търпят модификация в смисъла, който влагат различни нормативни актове в тях. В този смисъл надзорът от органа по настойничество и попечителство показва силната зависимост на настойника и попечителя от органа по настойничество и попечителство, а при контрола такава в голяма степен липсва на контролирания субект от контролиращия.

Във втори раздел са разгледани контролните правомощия на настойническия съвет, съветниците, заместник-попечителя и заместник-настойника.

Настойническият съвет дава мнение при разпореждане с имущество на поднастойния, становище при осиновяване на детето, изслушва отчета на настойника. Направен е извод с приносен характер, че второто правомощие е способ за косвен контрол върху цялостната дейност на настойника, защото с него се преценява дейността на последния спрямо малолетното дете.

Съветниците уведомяват органа по настойничество и попечителство за възникнали неблагополучия при отглеждане и възпитание на малолетния, както и при опазване на правата и интересите на поставения под настойничество, могат да правят предложение за освобождаване на настойника. Направен е извод с приносен характер, че могат да упражнят тези правомощия както заедно, така и поотделно.

Съветниците изслушват отчета на настойника и участват при приемането му от органа по настойничество и попечителство. Всеки един от съветниците би могъл да сезира Дирекция „Социално подпомагане”, прокуратурата и др.

Заместник-настойникът и заместник-попечителят разполагат с контролни правомощия, които могат да упражняват самостоятелно – за уведомяване на органа по настойничество и попечителство за възникнали неблагополучия при изпълнение на задълженията на настойника, съответно на попечителя, предложение за освобождаване на настойника или попечителя, биха могли да сезират прокуратурата, Дирекция „Социално подпомагане” и др.

Приведени са редица аргументи в подкрепа на тезата, че заместник-настойникът трябва да изслуша отчета на настойника, да участва при приемането на този отчет от органа по настойничество и попечителство

В последния раздел на пета глава са разгледани надзорните правомощия на Дирекция „Социално подпомагане”, районния съд, което има изцяло приносен характер.

Първо е разгледаннадзорът от органа по настойничество и попечителство. Формите на надзор са обособени – изисква отчет от настойника или обяснение от попечителя, спира действия или дава предписание за извършване на действия, освобождава настойника и попечителя.

Занадзора от Дирекция „Социално подпомагане” се отбелязва, че той се упражнява не само когато под настойничество или попечителство е поставено дете, но и запретен. Това е така, защото директорът на Дирекция „Социално подпомагане” има правомощие да сезира съда на основание чл. 8, т. 4 ЗЗДН, когато пострадалият от домашно насилие е поставен под запрещение.

Дирекция „Социално подпомагане” има задължение за уведомяване на съда, прокуратурата и полицията, органа по настойничество и попечителство; дава становище по отчета на настойника или по обясненията на попечителя при промени в настойническия съвет, на попечителя и заместник-попечителя. В изложението е обоснована тезата с приносен характер, че Дирекция „Социално подпомагане” може да иска смяна на настойника или попечителя.

За надзора от съда е изяснено, чев главата за настойничество и попечителство на Семейния кодекс не се съдържат нарочни разпоредби, които да уреждат надзорната функция на съда. Съдът може да осъществява надзор върху дейността на настойника или попечителя при обжалване действията на органа по настойничество и попечителство; при даване на разрешение за извършване на сделка на разпореждане с имущество на поднастойния или подопечения по чл. 130, ал. 3 СК; във висящо съдебно производство съдът може да констатира противоречие в интересите на настойника и поставения под настойничество и да назначи на последния особен представител, както и да уведоми органа по настойничество и попечителство за възникналото противоречие; в производството по защита от домашно насилие, по настаняване на детето извън семейството, изобщо във всяко съдебно производство, в което съдът установи, че има данни за ненадлежно изпълнение на задълженията на настойника и попечителя, той сезира органа по настойничество и попечителство. Съдът може сам да наложи ефикасни мерки, например мярка за защита от домашно насилие в производството по защита от домашно насилие, да сезира и други органи – прокуратурата, Дирекция „Социално подпомагане” и др.

**ІІІ. Статията „Прекратяване на договорите за наем и аренда при влизане в сила на решението за уедряване на имоти по чл. 37е ЗСПЗЗ”. – В:** **Собственост и право, № 2, 2016, с. 32-37.**

Статията представлява първото научно изследване на прекратяването на договорите за наем и аренда при уедряване на имоти по чл. 37е ЗСПЗЗ. С приносен характер е очертаването на фактическия състав на прекратяването, който обхваща следните елементи: изготвяне на план за уедряване, одобряване на плана за уедряване и изменение на картата на възстановената собственост, общинската служба по земеделие въз основа на одобрения план за уедряване издава решения и скици за уедрените поземлени имоти.

Научна новост е и тезата, че ако договорите за наем и аренда се отнасят и до земи, невключени в плана за уедряване, тогава наемът и арендата за тях се запазват. В статията е направен извод, че договорите за наем и аренда относно имотите, включени в плана за уедряване, се прекратяват с влизане в сила на решението за уедрените имоти след изтичането на съответната стопанска година, т.е. от първи октомври на стопанската година, следваща тази, в която е влязло в сила решението на общинската служба по земеделие по чл. 37е, ал. 4 ЗСПЗЗ.

**ІV. Статията „Договорът за преаренда на държавни и общински земи”. – В: Собственост и право, № 4, 2016, с. 22-25.**

Статията доразвива в сравнение с монографията „Договорът за аренда в земеделието” въпросите на преаренда на държавни и общински земи и в този смисъл не преповтаря книгата. С приносен характер е анализът на нормите, които позволяват преаренда на тези земи, тъй като по правило договорът за преаренда на държавни и общински земи е забранен. В статията се казва, че посочените в чл. 24а, ал. 4 ЗСПЗЗ земи биха могли да бъдат обект на договора за преаренда само когато са предмет на споразумение, сключено по реда на чл. 37в ЗСПЗЗ, т.е. при създаване на масиви за ползване на земеделски земи. Изложена е приносната теза, че разпоредбата на чл. 24а, ал. 4 ЗСПЗЗ не следва да се приложи, в случай че в масива за ползване на арендатора на държавни или общински земи по пътя на създаване на масиви за ползване попаднат земи, които той е взел по аренда. Този арендатор не би могъл да ги отдаде в преаренда, защото ще е налице заобикаляне на закона – посредством позволени от закона действия се постига забранен от закона резултат. Законовият текст, който позволява отдаване в преаренда на земи, включени в масив за ползване, има предвид разпределяне на земите в масиви между арендатори, като държавните земи са попаднали в масива на арендатор, които не ги е взел под аренда. Въз основа на анализа на разпоредбите, отнасящи се до преаренда на държавни или общински земи, е направен извод, че извън хипотезите на 37в ЗСПЗЗ договорът за преаренда на държавни или общински земи е нищожен поради противоречие с императивна правна норма – чл. 11, ал. 3 ЗАЗ, чл. 37л, ал. 1 ЗСПЗЗ, чл. 41, ал. 3 ЗГ.

**V. Статията** „**Настаняване в приемно семейство на дете, поставено под настойничество или попечителство”. – В:** **Общество и право, № 5, 2016, с. 65-74**

За пръв път в статията се разглеждат основанията за настаняване на дете под настойничество или попечителство в приемно семейство, основания, разгледани през призмата на поведението на настойника или попечителя – настойникът и попечителят се намират в трайна невъзможност да отглеждат детето;настойникът или попечителят без основателна причина трайно не полага грижи за детето, настойникът, съответно попечителят, упражнява насилие и съществува сериозна опасност от увреждане на физическо, психическо, нравствено, интелектуално и социално развитие на детето; детето участва в предаване по смисъла на Закона за радиото и телевизията, настойникът, съответно попечителят, е дал съгласие за участие на детето в това предаване, но е отказал да прекрати участието му в него, въпреки опасността, която се създава за детето. Този анализ представлява принос.

В статията се отбелязва, че при наличието на някое от тези основания настойникът трябва да бъде заместен от заместник–настойника, а попечителят – от заместник–попечителя. Ако и заместник-настойникът, и заместник-попечителят са възпрепятствани или съществува противоречие между техните интереси и тези на детето, тогава последното може временно да бъде настанено в приемно семейство, докато се преодолеят посочените състояния.

Направен е извод, че в разгледаните до този момент случаи детето не трябва да се настанява по съдебен ред в приемно семейство, защото органът по настойничество и попечителство трябва да му определи нов настойник, съответно попечител, в срок от един месец. Направен е и извод, че настаняването в приемно семейство на дете, поставено под настойничество или попечителство, трябва да бъде изключение.

|  |
| --- |
| **VІ. Статията „Отдаване под аренда на държавни и общински земи без търг или конкурс**” – **В:** **Собственост и право, № 7, 2016, с. 33-40**  Тази статия има и теоретично, и практическо значение и доразвива въпрос от монографията „Договорът за аренда в земеделието”, без да преповтаря книгата. Статията доразвива въпроса за отдаване под аренда на държавни и общински земи, като обособява действията на държавните и общинските органи и желаещите да ползват в аренда земите в елементи от фактическия състав по отдаването в аренда. С приносен характер е очертаването на елементите от фактическия състав.  Елементите от фактическия състав по отдаване на земи от държавния поземлен фонд по чл. 24а, ал. 2, т. 1 ЗСПЗЗ на физически или юридически лица без търг или конкурс са: подаване на заявление от кандидата до директора на областната дирекция „Земеделие”; директорът на областната дирекция "Земеделие" назначава комисия, която извършва проверка, преписката се комплектуваи се изпраща в Министерството на земеделието и храните; Министърът на земеделието и храните назначава комисия, която изготвя предложение до министъра за одобряване или отказ да бъдат предоставени съответните имоти на заявителя; за одобрените от министъра кандидати се изготвят заповеди; директорите на областните дирекции „Земеделие” сключват договори за аренда на земите от държавния поземлен фонд с подалия заявлението.  На основание чл. 98, ал. 1 ППЗСПЗЗ пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд се отдават под арендапо реда на чл. 24а, ал. 2, т. 6 ЗСПЗЗ, съответно по реда на чл. 24а, ал. 6, т. 4 ЗСПЗЗ, на собственици или ползватели на животновъдни обектис пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Първият етап от производството, когато земите са от общинския поземлен фонд, е приемане на решение от общинския съвет, а когато земите са от държавния поземлен фонд, министърът на земеделието и храните определя със заповед свободните пасища, мери и ливади от държавния поземлен фонд, които се отдават под аренда. Вторият етап е подаване на заявление от желаещите да ползват посочените земи под аренда. Третият етап от производството по отдаване под аренда на земите, изброени в чл. 98 ППЗСПЗЗ, е разпределянето им от нарочна комисия. Последният етап при отдаване под аренда на земи по чл. 98, ал. 1 ППЗСПЗЗ е сключване на договор между държавата или общината, от една страна, а от друга – правоимащото лице. |
| **VІІ. Статията** „**Изменение и прекратяване на договора за наем на основание чл. 37л ЗСПЗЗ и чл. 101 ППЗСПЗЗ**” **– В:** **Собственост и право, №10, 2016, с. 23-29** |
|  |

Тази статия разглежда на първо мястоизменението на договорите за наем по чл. 37и, ал. 12 ЗСПЗЗ по искане на ползвателя. Изменението може да касае една или няколко клаузи на договора.

Прекратяването на договорите за наем по чл. 37и, ал. 12 ЗСПЗЗ може да се извърши преди изтичането на срока, по искане на ползвателя. Когато земите са от държавния поземлен фонд, искането се отправя до директора на областна дирекция „Земеделие”, а ако земите са от общинския поземлен фонд, искането за прекратяване се отправя до кмета. В статията се приема, че наемателят трябва да изтъкне основание, щом иска предсрочно прекратяване на договора, общината и държавата имат право на преценка дали да прекратят договора и прекратяването се извършва със заповед.

Според чл. 101, ал. 2 ППЗСПЗЗ договорите за наем по чл. 100, ал. 9 ППЗСПЗЗ се прекратяват преди изтичането на срока – при промяна на условията по чл. 37и, ал. 4 ЗСПЗЗ, това са обстоятелствата при сключването им. Отбелязва се, че промяната не трябва да е предизвикана от форсмажор, приема се, че става дума за промени в изброените обстоятелства, които се дължат на случайно събитие или непреодолима сила. Прекратяване на разглежданото основание може да се извърши и по инициатива на общината, съответно държавата, и по инициатива на наемателя и става с акт на кмета на общината, съответно на директора на областната дирекция „Земеделие”.

София, 2017 г. Изготвил:

Галина Димитрова

1. Този извод е направен за пръв път в една моя статия от 2004 г. Настойничество и попечителство над деца, настанени в приемно семейство. – В: Съвременно право, 2004, № 6, с. 73-82. [↑](#footnote-ref-1)