

ОЦЕНКА НА РЕЗУЛТАТА ОТ ОГРАНИЧЕНИЯТА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ОТ ЧУЖДЕНЦИ СЛЕД ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО НА БЪЛГАРИЯ КЪМ ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Диана Копева¹

ВЪВЕДЕНИЕ

По време на преговорите за присъединяване към Европейския съюз България договори запазване на съществуващите национални разпоредби, които ограничават придобиването на земеделска земя и гори от чужденци за преходен период от седем години (2007-2014 г.). Мотивите за такова искане целяха запазване на социално-икономическата структура на селското стопанство от сътресения, които биха могли да възникнат като резултат от разликите в цените на земята и доходите в останалите страни – членки на ЕС, както и необходимостта от провеждане на ефективна селскостопанска политика. Както подробно е описано в приложение VI 3.2 от Договора за присъединяване от 2005 г. (България), на страната беше предоставен преходен период, през който тя би могла да поддържа съществуващите разпоредби на националното законодателство, което ограничава придобиването на земеделска земя или гори, като дерогация на основния принцип на Европейския съюз – свободата на движение на капитали, заложен в Договора за функционирането на ЕС.

Целта на това изследване е да направи преглед на преходните мерки и техния ефект. По-конкретно, проучването изследва и анализира преходните ограничения, които ефективно се поддържат от България; условията, които доведоха до необходимостта от дерогация в момента на присъединяването; то анализира въздействието им върху сектора и прави оценка на тяхната целесъобразност и полезност, както и на необходимостта от поддържането им.

1. КОНЦЕПТУАЛНА РАМКА

По време на преговорите за присъединяване – поради опасения, подобни на изразените от седем от десетте държави, които се присъединиха към ЕС през 2004 г., България поиска преходен период по отношение на придобиването на право на собственост върху земеделска земя от граждани на други държави – членки на ЕС, и от юридически лица, създадени в съответствие със законите на друга държава членка,

¹ Диана Копева е доктор по икономика, професор в катедра “Икономика на природните ресурси”; тел.: 81-95-294, e-mail: dkopeva@unwe.acad.bg

които не са нито установени, нито регистрирани в България¹. Като основна причина за това искане е посочена необходимостта от опазване на социално-икономическите условия за земеделски дейности непосредствено след въвеждането на единния пазар и прехода към Общата селскостопанска политика.

Пазарът на земя в България е в процес на развитие, цената на земята е в пъти по-ниска в сравнение с цената на земята в страните от ЕС. Поради по-ниските доходи българските граждани не притежават съществени възможности за придобиване право на собственост върху земя като гражданите на ЕС. Не са завършени кадастърът и имотният регистър, които са предпоставка за развитие пазара на земята. Договореният седемгодишен период ще позволи изграждането на реален пазар на земята и ще се осигурят равностойни възможности за покупка и от страна на български граждани. Подобен преходен период са договорили и другите новоприсъединени страни от Източна Европа – Чехия, Словакия, Полша, Унгария, Естония, Литва, Латвия, а в по-далечното минало – и Австрия (1995 г.).

Преходните мерки са предназначени да смекчат въздействието на отворения пазар върху земеделското недвижимо имущество в България в резултат на относително ниското равнище на покупните цени на земята и доходите на земеделските производители в сравнение с останалата част на ЕС. Тъй като ограниченията върху чуждестранните инвестиции биха могли да окажат отрицателно въздействие върху развитието на земеделския сектор и по-специално върху неговата производителност, технологични нововъведения и конкурентоспособност, България² може да прилага своите ограничителни разпоредби само за преходен период, ограничен до седем години (2007-2014 г.).

В рамките на ЕС в момента само три страни членки прилагат ограничения по отношение на придобиването на собственост върху земеделска земя от чужденци. Присъединяването към ЕС предполага интеграция на присъединяващите се страни в един свободен пазар, също и по отношение на земята. Ефективните сделки със земя и функциониращият пазар на земя играят важна роля за икономическото развитие и растеж в селското стопанство. Чрез тях се осигурява достъп до земя на земеделските производители, които искат да увеличат мащаба на производството си и които имат потенциал за развитие и бележат ръст. Институцията пазар на земя позволява обмен на земя извън земеделието, което, от своя страна, е свързано с развитие на други сектори от икономиката (туризъм, услуги).

Развитият пазар на земя улеснява използването на земеделската земя като обезпечение за достъп до кредитните пазари. Либерализираният пазар на земя стимулира инвестициите в селското стопанство и спомага за неговото технологично обновление и модернизация. Обменът на земя, включително закупуването на земя от чужденци, ще повиши производителността на труда, ще подобри достъпа до капитал, технологии и знания, като по този начин ще стимулира икономическото развитие на сектора, на България и в ЕС като цяло.

¹ Гражданите на други държави – членки на ЕС, и юридически лица, създадени в съответствие със законите на друга държава членка, които не са нито установени, нито регистрирани в България, по нататък в изследването се наричат с **общото наименование чужденци от ЕС**.

² Същият преходен период договаря и Румъния в Договора за своето присъединяване към ЕС.

За да се оцени въздействието на ограниченията на собствеността върху земята, е необходимо да се даде отговор на следните два въпроса:

- 1) До каква степен ограниченията за придобиване на собственост върху земеделска земя от чужденци от ЕС оказват влияние върху ефективността на пазара на земя
- 2) До каква степен факторите, обусловили мотивите за искане на дерогация, са все още в сила?

Подходът, използван в това проучване, се състои от следните стъпки:

- преглед на Договора за присъединяване на България към ЕС и националната нормативна уредба относно преходните ограничения за придобиване на собственост върху земеделска земя;
- анализ на пазара на земеделска земя в неговите две проявления – покупко-продажба, както и арендуване и наемане на земя;
- анализ на чуждестранните инвестиции в селското стопанство в България и ефекта от тях;
- анализ на производителността на труда в селското стопанство в България през последното десетилетие (както преди, така и след присъединяването) и сравнение с производителността в сектора в ЕС-25 и ЕС-15.

2. ОГРАНИЧЕНИЯ, ПОДДЪРЖАНИ ОТ БЪЛГАРИЯ И ДРУГИ СТРАНИ, ПО ОТНОШЕНИЕ ПРИДОБИВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ОТ ЧУЖДЕСТРАННИ ГРАЖДАНИ

2.1. Преглед на ограниченията в Република България

Договорът за функциониране на Европейския съюз (ДФЕС) гарантира основната свобода на движение на капитали, което включва режим на свободни инвестиции за придобиване на недвижимо имущество. В Договора за присъединяване, подписан с България през 2005 г.¹, е предвидено, че:

„независимо от задълженията, произтичащи от Учредителните договори, България може да запази в сила, за срок от седем години от датата на присъединяване, ограниченията, съществуващи в нейното законодателство към датата на подписване на Договора за присъединяване, по отношение на придобиване на право на собственост върху земеделска земя, гори и горска земя от граждани на друга държава членка, от граждани на държавите, страни по Споразумението за Европейско икономическо пространство (СЕИП), и от юридически лица, учредени в съответствие със законите на друга държава членка или на държава, страна по СЕИП. В никакъв случай, при придобиването на земеделска земя, гори и горска земя, гражданин на държава членка не може да бъде третиран по-неблагоприятно, отколкото към датата на подписване на Договора за присъединяване или да му бъдат налагани по-големи ограничения в сравнение с гражданин на трета страна. Самостоятелно заети земеделски производители, които са

¹ Официален вестник на Европейския съюз, 21.06.2005 г.

граждани на друга държава членка и които желаят да се установят и законно да пребивават в България, са извън обхвата на разпоредбите на предходната алинея или на каквито и да било норми или процедури, различни от тези, прилагани към български граждани.”

В Договора за присъединяване се предвижда, че общ преглед на тези преходни мерки ще бъде направен на третата година след датата на присъединяване, с цел взимане на решение да се съкрати или да се прекрати преходния период, договорен чрез дерогацията.

Основните ограничения за придобиване на собственост върху земеделска земя са регламентирани в Конституцията на Република България, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Правилника за приложение на Закона за собствеността и ползване на земеделските земи (ППЗСПЗЗ).

Националното законодателство предвижда, че земеделските земи могат да бъдат собственост на граждани, на държавата, на общините и на юридически лица, като се прави пояснението, че политическите партии и организации, движения и коалиции с политически цели не могат да притежават право на собственост върху земеделски земи. В чл.3(5) от ЗСПЗЗ се регламентират условията, при които гражданите на ЕС и на ЕИП могат да придобият право на собственост върху земеделски земи, а именно: *”при условията на този закон след изтичането на срока, определен в Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз (т.е. 2014 г.)”*.

В България има и ограничения за придобиването на земеделска земя от граждани на друга държава – членка на ЕС, от граждани на държави, които са страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и от юридически лица, учредени в съответствие със законите на друга държава членка или държава – страна от ЕИП, до 1 януари 2014 г. Все пак има някои изключения за онези, които желаят да придобият земеделска земя в България (Конституцията на Република България, член 22, за собствеността и ползването на Закона за Земеделска земя, член 3а и член 3б). Първо, земеделски и горски земи могат да бъдат придобити (да станат собственост) от тези от гражданите на Европейския съюз, които са самостоятелно заети земеделски производители, желаещи да се установят и постоянно да пребивават в Република България и са вписани в това им качество по реда на Закона за регистър БУЛСТАТ от деня на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз (ЗСПЗЗ, член 3а). В случаите, когато преди изтичане на определения в Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз срок (респективно 2014 г.) тези лица престанат да извършват дейност като самостоятелно заети земеделски производители, съответно се прилагат разпоредбите за наследяване (ЗСПЗЗ, чл. 3б).

Второ, юридически лица могат да наемат и да придобиват собственост върху земеделска земя без ограничения, стига те да са регистрирани в България (ЗСПЗЗ, чл.3 ал(6) и ал.(7)). Когато граждани на ЕС или на ЕИП са акционери в едно юридическо лице, което е регистрирано съгласно нормативната уредба на Република България, то чрез своето участие те могат да станат индиректно собственици на земеделска земя или гори.

Трето, Чуждестранни граждани, които придобият право на собственост върху земеделски земи при наследяване по закон, но не отговарят на условията, предвидени в Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз, или друго не е предвидено в международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България, са длъжни в тригодишен срок от откриване на наследството да прехвърлят собствеността на лица, които имат право да придобиват такива имоти (ЗСПЗЗ чл.36). Тригодишният срок за прехвърлянето на собствеността тече от момента на възстановяването му. При неспазване на този срок държавата може да изкупи земеделските земи по цени, определени с наредба на Министерския съвет.

От анализа на нормативната уредба следва, че, от една страна, секторът е защитен от потенциални спекулации на пазара на земеделска земя, а, от друга страна, онези граждани на ЕС и на ЕИП, които искат да осъществят селскостопанска дейност в Република България, не са ограничени по отношение на придобиването на право на собственост върху земеделска земя.

2.2. Специфични ограничения в други страни – членки на ЕС

2.2.1. Румъния

В Румъния съществува ограничение по отношение придобиването на собственост върху земеделска земя от чужденци. Законът определя като чужденец „физическо лице, което няма постоянно местожителство в Румъния, или юридическо лице, което не е регистрирано в Румъния и според законодателство на Румъния. Правната регламентация на тези национални ограничения е уредена в Договора за присъединяване на Румъния към ЕС от 2005 г.; Закон № 247/2005 г. относно реформа в собствеността и в правосъдната система, член 3 и член 8, публикуван в Държавен вестник на Румъния бр. 653 от 22/07/2005; Закон № 312/2005 за придобиване на частна собственост върху земя от чуждестранни лица, лица без гражданство и чужди юридически лица, чл.5 и чл. 7, публикуван в Държавен вестник на Румъния, бр.1008/14 ноември 2005 г.

В същото време има някои изключения и практически ограничения:

На първо място, в съответствие с Договора за присъединяване на Румъния, посочените по-горе ограничения не се прилагат за независими земеделски производители (физически лица), които са граждани на държава – членка на ЕС, установили се на постоянно местоживее в Румъния. Тези земеделски стопани могат да купуват земеделска земя без ограничение, след като докажат своята компетентност и квалификация за упражняване на тази дейност с документи, издадени от държава – членка на ЕС (Закон 312/2005, член 5).

Второ, всички чужденци, а не само тези от държавите – членки на ЕС, могат да придобиват право на собственост върху земя чрез наследяване.

Трето, юридически лица могат да придобиват земя, независимо от произхода на техния капитал (Закон № 247/2005, член 3). В този смисъл чуждестранните гражда-

ни, които си създадат и регистрират фирма в Румъния (съгласно румънското законодателство), имат право да закупят земеделска земя без ограничение.

Четвърто, в някои случаи чуждестранни юридически компании могат да придобиват право на собственост върху недвижима собственост (в т.ч. земеделски и горски земи). Според Договора за присъединяване на Румъния, Закон 312/2005, член 7, търговско дружество (национално или чуждестранно юридическо лице) може да придобива вещни права върху недвижими активи до степен, необходима за осъществяване на дейността му, според неговите социални цели, като същевременно се зачитат законовите разпоредби по отношение на придобиването на право на собственост върху земя от чуждестранни граждани и лица без гражданство, както и от чуждестранни юридически лица. Тази възможност на закона е насочена предимно към придобиване на имоти в регулация (земи в регулация) и при особени обстоятелства за придобиване на земеделска земя – само в случаите, когато ще се трансформира начинът ѝ на трайно ползване и то в малки по обем размери.

2.2.2. Полша

Полша и Австрия са единствените от късно присъединилите се страни, които договарят по-дълъг срок на действие на ограниченията за закупуване на земеделска земя от чужденци. За Полша договореният преходен период е 12 години (от 2004 до 2016 г.). След 1 май 2016 г., гражданите на държавите – членки на ЕС, или на ЕИП ще могат да купуват земеделска земя без ограничение, а правилата, предвидени в Закона от 24 март 1920 г. за придобиване или продажба на земеделска земя ще се запазят за чужденци, идващи извън пределите на ЕС или ЕИП.

По време на преходния период продажбите на земеделска земя на чужденци са предмет на конкретна процедура, при която специално разрешение трябва да бъде дадено от Министерството на вътрешните работи и администрацията, от една страна, и Министерството на земеделието и развитието на селските райони, от друга страна¹. Създадена е система за превантивен контрол. Изградена е Агенция за селскостопанска собственост, която има приоритетно право да изкупува земя, предложена за продажба на чужденци.² Същите правила се прилагат и в случаите, когато: (а) чужденец иска да закупи директно или да придобие дялове в компания, притежаваща или постоянно стопанисваща недвижими имоти в Полша, и когато компанията в резултат на тази покупка ще се контролира от чужденци; (б) ако компанията е вече контролирана от чужденци и чужд гражданин иска да закупи директно земеделска земя или да придобие дялове в нея (Закон за придобиване на недвижими имоти от чужденци, чл. 3д).

Правните ограничения, които забраняват на чужденци да придобиват земеделска земя се прилагат не само за физически лица с полско гражданство, но също и за юридически лица, базирани в чужбина, в това число се включва и партньорството на тези лица, без значение на правния статут на това партньорство. Освен това посоченото важи и за юридически лица, базирани в Полша, но управлявани от физи-

¹ Закон за придобиване на недвижими имоти от чужденци, чл. 1 (1).

² Закон за формирането на земеделски система, чл. 3 (4).

чески лица с чуждо гражданство или юридически лица, базирани в чужбина, или партньорства от двете.

Въпреки това, има някои изключения, за които разрешение от Министерството на вътрешните работи и държавната администрация, и от Министерство на земеделието и развитието на селските райони не са необходими. Чужденци могат да придобиват земеделска земя и недвижими имоти, ако са женени за полски гражданин и в допълнение са пребиваващи в Полша най-малко две години и при условие, че закупеният недвижим имот и земеделска земя стават съвместна собственост със съпруг(а). Чужденци могат да придобиват земя, ако те са пребиваващи в Полша най-малко пет години след като са получили статут на постоянно. Все пак е важно да се отбележи, че тези изключения не се отнасят за притежание на земи, разположени в граничните зони, или за парцели земеделска земя над 1 хектар.

И накрая, преходен период не се прилага за ЕС или граждани на ЕИП, който да вземе решение за закупуване на недвижими имоти, след като те са го наели за три години в регионите Lubelskie, Lodzkie, Malopolskie, Mazowieckie, Podkarpackie, Podlaskie, Śląskie и Świętokrzyskie, или за седем години в районите на Dolnośląskie, Kujawkopomorskie, Lubuskie, Opolskie, Pomorskie, Варминско-Мазурска област, Wielkopolskie и Zachodniopomorskie. В тези случаи договорът за наем следва да е бил заверен в съответната служба за регистрация и чужденецът от ЕС да е ползвал земеделската земя за селскостопанско производство и законно да е пребивавал в Полша. Периодът на аренда/наем на земята, предхождащ покупката ѝ, се определя индивидуално за всеки гражданин на държава членка или на държава, която е част от ЕИП. Самостоятелно наетите земеделски производители, които са взели под аренда земя като юридически лица, могат да прехвърлят правата на себе си като физически лица. За изчисляване на арендния период, предхождащ правото на закупуване, периодът на аренда като юридическо лице ще се вземе под внимание. Не се определят срокове за преобразуване на настоящите договори от юридическо към физическо лице.

Процедурата за преобразуване на договора е прозрачна и при никакви обстоятелства не води до формиране на нови клаузи и допълнителни административни пречки. Документите, които чужденецът трябва да предостави за закупуване на земеделска земя, включват: декларация от продавача, че е готов да продаде собствеността си, скица на имота и – в случаите, когато чуждестранният купувач не е физическо лице, доказателство за финансовото положение на купувача. Това последно изискване има за цел проверка дали купувачът е в състояние да финансира покупката на земята, което се доказва с извлечения от банковата сметка и/или предварителен договор за кредит.

2.2.3. Чехия

В Чехия като чужденци се дефинират физически лица с чуждо гражданство и/или юридически лица, базирани в чужбина. Съгласно Закон № 219/1995 г.¹, те не могат да придобиват земеделска земя до 2011 г. В Закона се предвиждат и някои изключения:

¹ Закон № 219/1995 г. за установяване на правата и задълженията на чешки граждани и чужденци по отношение на собствеността върху капитала и други финансови трансакции.

(а) чуждестранни граждани могат да придобиват земя, ако имат чешко гражданство или сключен брак с чешки гражданин.

(б) чуждестранни граждани могат да придобиват земя чрез наследяване или чрез преференциално право за изкупуване преди друг при съсобственост.

(в) чуждестранни граждани могат да придобиват земя, ако земята не може да бъде отделена от друг актив, който вече е собственост на чуждия гражданин, или при замяна на земя в собствената му страна.

(г) земеделски производители от ЕС могат да придобиват земеделска земя, ако те са регистрирани като самостоятелно заети земеделски производители и ако са били с постоянно пребиваване в Чешката република най-малко три години. Това означава, че физическите лица, които са трайно пребиваващи в страната и занимаващи се със земеделие върху арендувана земеделска земя най-малко три години, както и юридическите лица, съчетаващи чешки и чуждестранни капитали, имат право да купуват частни земеделски земи. Фермерите трябва да докажат своята почтеност, професионални познания в областта на земеделието и познаване на чешкия език (Закон 252/1997)¹.

Няма други специални процедури или условия за допустимост освен изискването чуждестранното лице (физическо и/или юридическо) да бъде официално регистрирано като земеделски производител в Чехия и компанията да бъде регистрирана в Чехия, както и да използват закупената земя по “правилния начин”, според Закона за защита на земеделските земи (Закон № 334/1992). Няма ограничения за размера на земята, която може да бъде закупена от чужденци. Съгласно нормативната уредба земя, която е държавна собственост, може да бъде закупена само от физически лица.

През 2007 г. правителството на Чехия прие предложение за изменение на Закона за приватизация на земята, за да се облекчат условията за чужденци, които искат да купуват частни и държавни земи. Предложението е за премахване на изискването за постоянно пребиваване и за осъществяване на земеделска дейност минимум три години в Чехия, както и на другите условия – професионални знания за земеделието и познания по чешки език. Единственото условие за закупуване на земя следва да бъде официалната регистрация на чуждестранното физическо лице като земеделски производител. От 1 май 2009 г. влизат в сила предложените промени, като за земя, която не е селскостопанска, отпадат изискванията за установеност и за регистрирана компания в Чехия. Облекчават се условията за покупка на земеделска земя от чуждестранни граждани, но се запазва срокът на действие на националните ограничения, договорени при влизането на Чехия в ЕС. По отношение на наемането и арендуването на земеделска земя не съществуват ограничения за гражданите на ЕС.

2.2.4. Словакия

В Словакия има ограничение за собствеността върху земеделска земя от чужденци, които са договорени в Договора за присъединяване и които се запазват за преходен период от 7 години. Националното законодателство на Словакия определя като

¹ Закон № 252/1997 г. за селското стопанство и неговата роля в обществото.

чуждестранен гражданин физическо лице, което няма постоянно местожителство в Словакия, или юридическо лице, което не е регистрирано съгласно нормативната уредба на Словакия¹.

В същото време има и някои специфични изключения, както и някои практически ограничения. Първо, чужденците с постоянна уседналост в страната, които арендуват/наемат и обработват земеделска земя минимум три години след присъединяването на Словакия към ЕС, могат да купуват и притежават земя в страната. Същото се отнася и за чуждестранни граждани, които имат сключен брак със словашки граждани. В такива случаи се изисква като доказателство надлежно подписан договор за аренда/наем между поземления собственик и арендатора (чуждестранно физическо лице). Чуждестранни граждани могат да придобиват земеделска земя чрез наследяване и чрез упражняване на преимуществените права в случаите на съсобственост². От друга страна, чуждестранни граждани от страни извън ЕС/ЕИП не могат да притежават земеделска земя в Словакия.

Чуждестранни граждани могат да създават юридически лица (акционерно дружество или дружество с ограничена отговорност), които се регистрират съгласно търговския закон на Словакия и могат да осъществяват сделки със земеделска земя чрез тези юридически лица. Юридическо лице, регистрирано в Словакия и собственик на земя, по-късно може да продаде тази земя без никакви ограничения на юридическо лице, регистрирано в друга страна³.

2.2.5. Унгария

В Унгария националното законодателство също предвижда ограничения по отношение придобиването на собственост върху земеделска земя от чуждестранни граждани. При влизането си в ЕС тези ограничения се запазват за срок от седем години (2004 – 2011). Нормативната уредба предвижда известни изключенията от ограниченията, отнасящи се за граждани на ЕС, които искат да се установят в страната като самостоятелно заети земеделски производители и които са били законно пребиваващи и осъществяващи земеделска дейност в Унгария в продължение на най-малко три години (Закон LV от 1994 г., Придобиване на собствеността на обработваема земя, Раздел 7). Гражданите на ЕС не са предмет на други правила и процедури, различни от тези, които се прилагат за граждани на Унгария, и в тази връзка те могат да придобиват земеделска земя до 300 хектара. От гражданите на ЕС се изисква да предоставят и доказателство за допустимост за придобиване на земеделска земя под формата на официални сертификати. По-конкретно, те трябва да предоставят следните документи:

¹ Foreign Exchange Act No. 312/2004 Col. Art. 2 and Art. 19ap Zbierka zákonov [Official Journal] 2004, Čiastka [Section] 131, pp. 2974–84.

² Civil Code No. 40/1964, Zbierka zákonov [Official Journal] 1964, Čiastka [Section] 19, pp. 1–40

³ Act No. 220/2004 on Protection and Use of Agricultural Land, Zbierka zákonov [Official Journal] 2004, Čiastka [Section] 96, pp. 2278–2315.

- официален сертификат, издаден от имиграционните власти, за да се провери, че са законно пребиваващи в Унгария в продължение на три последователни години, имат разрешение за пребиваване в страната или удостоверение, което доказва, че са подали заявление за такова разрешение;
- удостоверение от регионалната служба по земеделие, че заявителят се е занимавал със селскостопанска дейност в Унгария в продължение на три последователни години – преди да датата на подаване на заявление за придобиване на собственост. Сертификатът трябва да бъде подкрепен с проучване относно същността на селскостопанските дейности и тяхното въздействие върху околната среда.

Има още две изключения, отнасящи се до собствеността на цели земеделски стопанства (т.е. къща, стопански постройки и земя), а именно:

- Чужди граждани могат да придобиват собственост върху недвижим имот (парцел) от 6000 m² или по-малко, в съответствие с разпоредбите на националното законодателство относно недвижимите имоти, които не са класифицирани като обработваема земя¹.
- Чуждестранните юридически лица или физически лица могат да придобиват недвижими имоти, които не са квалифицирани като обработваема земя, така че те да могат да придобиват селскостопански постройки, необходими за създаването на интензивно животновъдство при условия, приложими към местните лица (без специално разрешение)².

2.2.6. Естония

Макар че има ограничения, свързани с придобиването на земеделска земя от чужденци до 2011 г., има и някои изключения (Закон за ограниченията за придобиване на недвижима собственост)³. Първо, законът не забранява на чужденци да придобиват право на собственост върху земеделска земя, ако парцелът е по-малък от 10 хектара. Ограниченията за чуждестранни граждани се прилагат само за придобиването на земеделска земя на повече от 10 хектара. Второ, ограниченията за закупуване на повече от 10 хектара, не са приложими към граждани на ЕС, които са със статут на постоянно пребиваващи през последните три години; които са регистрирани като едноличен търговец (със съответната регистрация в търговския регис-

¹ Act LV of 1994 on Acquisition of Ownership of Arable Land, Section 8, *Official Journal of Hungary*, No. 69, 27 June 2004, Hungarian Official Journal Publisher, Budapest, pp. 2533–45.

² Act LV of 1994, Transitional Provisions Pertaining to State Property and to the Acquisition of Ownership by Foreign Entities, Section 88/A and its amendment in Act XXXVI of 2004 on amendment of Act LV of 1994 on Arable Land, *Official Journal of Hungary*, No. 61, 1 May 2004, Hungarian Official Journal Publisher, Budapest, pp. 6408–10.

³ The Act, *Riigi Teataja* [State Gazette] I 2003, 23, 145, entered into force 1 April 2003, and was amended by the following Acts: *Riigi Teataja* I 2005, 26, 192 of 17.05.05, which entered into force 18.06.06; *Riigi Teataja* I 2005, 37, 284 of 15.06.05, which entered into force 01.07.05; and *Riigi Teataja* I 2003, 88, 591 of 17.12.03, which entered into force 01.01.04.

тър), или се занимават със селско стопанство през последните три финансови години. Тези ограничения не се отнасят и до юридическо лице, регистрирано в търговския регистър или в регистъра на организациите с нестопанска цел, и което се е занимавало със земеделие в Естония през последните три финансови години. Тези изключения се отнасят и до дъщерните дружества на компании от ЕС, ако те са регистрирани в Естония. На тези физически или юридически лица се разрешава да изкупят земеделската земя, която са обработвали под аренда/наем минимум три години преди иницирирането на транзакцията.

Трето, ако физическото или юридическото лице не отговарят на горепосочените изисквания, то те могат да придобиват земя, но само след получаване на разрешение от страна на съответния областен управител. Разрешението се основава на разработен бизнес план от кандидата за използването на земята в съответствие с изискванията за добро стопанисване на природните ресурси и упражняване на грижата на добър стопанин, както и на опита на кандидата в селското и горско стопанство. Областният управител може да издаде разрешение само ако заявителят има уседналост в Естония в продължение на минимум шест месеца или има опит в селскостопанското производство най-малко една година.

Всяко лице, което не е естонски гражданин или юридическо лице, регистрирано в Естония, има забрана за придобиване на земеделска земя в граничните области и в някои територии, които изрично са посочени, като:

- 1) морски острови, с изключение Сааремаа, Хиима, Муху и Вормси;
- 2) в област Ида-Вирумаа, градовете на Нарва и Силамъе и селските общини на Иисаку, Илука, Тойла, Вайвара;
- 3) в област Тартумаа, селските общини на Меекси и Пиирисааре;
- 4) в област Пьолвамаа, селските общини на Микитамае, Орава, Репина и Варска;
- 5) в област Ворумаа, селските общини на Меремае, Мисо и Вастселиина.

2.2.7. Австрия

Австрия е първата страна, която договаря преходен период относно покупката на недвижими имоти и земеделска земя от чуждестранни граждани, като се визира специално регионът на Тирол. Договореният преходен период е от пет години. Мотивите са свързани с опасения за териториални претенции в област Тирол от страна на Германия при ивентуално изкупуване на земеделската земя и недвижимите имоти в областта. Тази договореност е предмет на оспорване в Европейския съд за защита на правата на гражданите, като искът е за дискриминационно отношение. Въпреки съдебните диспути, договореностите за преходния период остават като национално ограничение.

3. ФАКТОРИ, ФОРМИРАЛИ МОТИВИТЕ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ ПОКУПКАТА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ОТ ЧУЖДЕНЦИ

3.1. Развитие на пазара на земя

Пазарът на земя в България премина през последните двадесет години през различни етапи от своето развитие. В първите години след стартиране на поземлената реформа пазарът на земеделска земя възстанови своето функциониране – след повече от 50 годишно прекъсване. Реално пазарът на земеделска земя започва да функционира в края на поземлената реформа и след нейното приключване, когато има достъчно по обем предлагане на земеделска земя с ясни права на собственост. От 1998 г. могат да бъдат идентифицирани три периода на развитие на тази институция, а именно:

➤ **I период (1998- 2003):** пазарът на земя не е развит, непривлекателен за купувачите и като цяло може да се характеризира като слаб. Предлаганата земя е повече от търсената. Цената на земята е много ниска. Средната цена за периода се равнява на 1410 лв./ха (721 евро/ха). В този период активен е пазарът за арендуване на земя.

➤ **II период (2004-2006):** Това е предприсъединителният период за България. Очакванията са, че с приемане на България за член на ЕС, с въвеждането на Общата селскостопанска политика (ОСП) пазарът на земеделска земя ще се активизира и в частта си по покупко-продажбата на земя. Продължава да е активен и арендният пазар, въпреки че има спорадични сделки за покупко-продажба на земя. Очаква се повишаване на цените на единица площ. И през този период предлагането надвишава търсенето. Средната цена на земята за този период е 1750 лв./ха (895 евро/ха).

➤ **III период (2007- до момента):** Това е периодът на пълноправно членство на България в ЕС. Наблюдава се активизиране на пазара на земя, като все още предлагането надхвърля търсенето. До момента са осъществени над 132 хиляди сделки за над 120 000 ха земя. Постигнатата средната цена на земята е 2540 лв./ха (1299 евро/ха), което е 45 % увеличение на цените на земята в сравнение на периода преди присъединяването 2004-2006 година. Финансово-икономическа криза, която в отрасъл земеделие засегна поземлените отношения, промени пазара на земята в посока към намаляване на активността му – за първи път от 2004 г. насам¹.

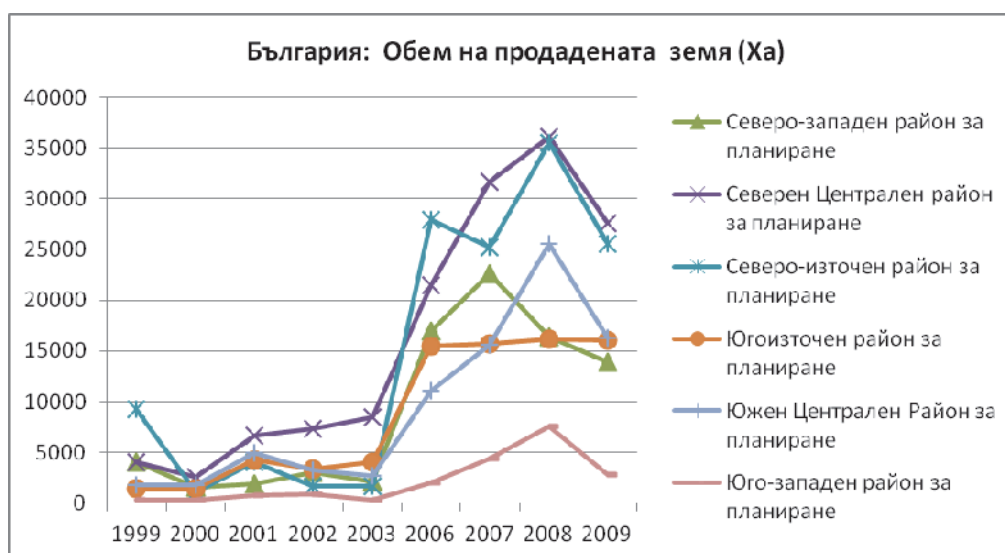
До 2007 г. купувачите търсят земя без специални предпочитания за категория, местоположение и/или размер². След това купувачите, които се занимават със селско стопанство и/или имат такива намерения, в преобладаващата си част търсят комасирани парцели, големи по размер, с висока категория³.

¹ Система за агропазарна информация (САПИ). Състояние и тенденции в развитието на пазара на земя. С. 2009.

² Deininger, K., & Feder, G. (2002). Land Institutions and Land Markets. In B. Gardner & G.C. Rausser (Eds.), *Handbook of Agricultural Economics* (pp 288-331). Amsterdam: Elsevier North Holland.

³ Rembold, F. (2003). "Land Fragmentation and its Impact in Central and Eastern European Countries and the Commonwealth of Independent States" in FAO (eds) (2003). *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 2003/1, 82-90.

Пазарът на земя се характеризира с регионални различия (Фигура 1 и Фигура 2). Най-активен е пазарът на земя в Северен Централен район за планиране, където са осъществени 32 192 сделки за 27 582,7 хектара. За разлика от 2008 г., през 2009 г. районът отчита сравнително слаб пазар на земеделски земи. Близко 70% от сделките са сключени в областите Плевен и Велико Търново¹. Най-слабо развит е в Югозападен район с регистрирани само 2874 сделки за 1858,1 ха земя. Броят на сделките рязко нараства в годината преди присъединяване към ЕС. Тази активност е продиктувана от опасенията за рязко увеличаване на цените на земеделската земя след влизането на България в ЕС и очакваното голямо платежоспособно търсене от граждани на ЕС. Този тренд се запазва и две години след пълноправното членство на страната (до 2008 г.). През 2009 г. се отчита връщане към позициите от 2006 година. Факторите за това са международната финансова и икономическа криза, от една страна, а от друга – предлагането на малки по размер, разпръснати в рамките на едно землище парцели, притежание на голям брой собственици, което усложнява финализирането на сделките със земя и води до увеличаване на транзакционните разходи.



Източник: САПИ

Фигура 1

¹ Аграрен доклад 2010. МЗХ. София. с. 10.



Източник: САПИ

Фигура 2

Продължава тенденцията на ценова диференциация (Таблица 1). Най-ниски са цените на земята в Ловеч и Перник – 2010 лв./дка и 1400 лв./хектар. Високи са цените на земята в Добрич – 5460 лв./хектар. В таблица 1 са представени средните цени за съответния район за планиране, но в рамките на района съществуват вътрешнорегионални различия.

Таблица 1. Средни цени на земеделска земя в България

Рейон за планиране (NUTS 2)	Средна цена (лв/ха)								
	1999	2000	2001	2002	2003	2006	2007	2008	2009
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Северо-западен район за планиране	1472	1280	920	1150	920	1700	1440	2661	2510
Средна цена (евро/ха)	753	654	470	588	470	869	736	1360	1283
Северен Централен район за планиране	1284	1050	970	1200	1040	3460	3050	2690	2690
Средна цена (евро/ха)	656	537	496	614	532	1769	1559	1375	1375
Северо-източен район за планиране	1248	1230	1290	1070	1170	1287	1687	3876	3430
Средна цена (евро/ха)	638	629	660	547	598	658	863	1982	1754
Югоизточен район за планиране	1307	1120	1260	1640	1570	1710	2180	2549	2810
Средна цена (евро/ха)	668	573	644	839	803	874	1115	1303	1437
Южен Централен Район за планиране	2765	2150	3080	2810	2970	2920	2970	3074	3330
Средна цена (евро/ха)	1414	1099	1575	1437	1519	1493	1519	1572	1703

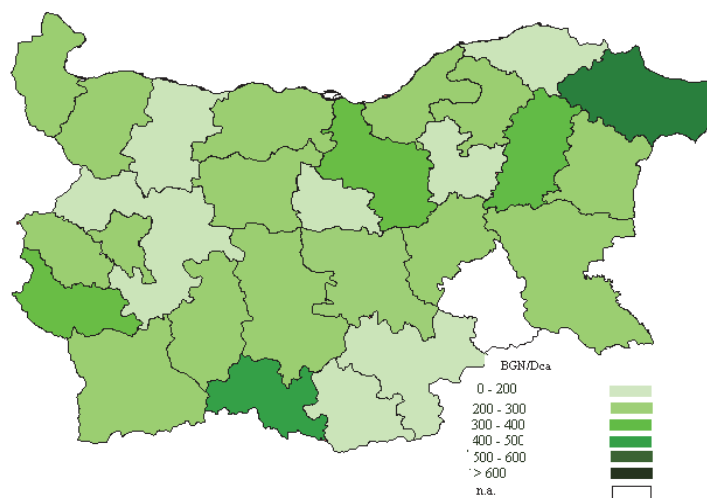
Продължение

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Юго-западен район за планиране	2588	2590	3120	4380	3330	1339	2376	3101	3360
Средна цена (евро/ха)	1323	1324	1595	2239	1703	685	1215	1586	1718
България - средна стойност	1777	1370	1410	1410	1430	1706	2042	3120	2970
Средна цена (евро/ха)	909	700	721	721	731	872	1044	1595	1519

Източник: САПИ

В преобладаваща част от областите минималните цени на покупко-продажба на земя са в ценовия диапазон 200-300 лв./дка. (Фигура 3). Най-ниски минимални цени са регистрирани в областите: София-област, Враца, Силистра, Търговище, Габрово, Смолян, Кърджали – от 0 до 200 лв./дка. В област Добрич са регистрирани най-високите минимални цени на сделки със земеделска земя.

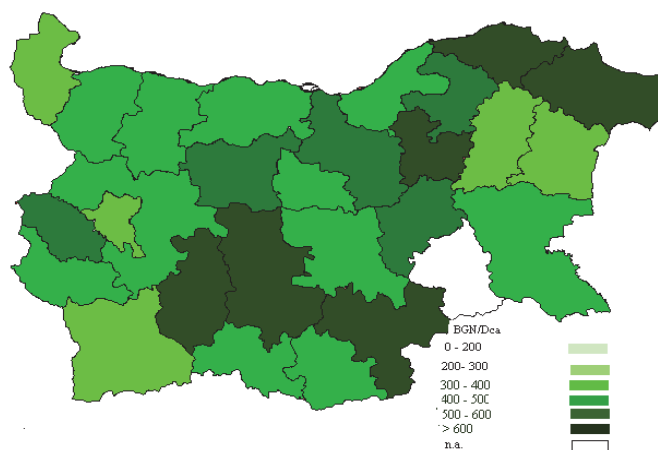
България: Минимални цени на земеделска земя (лв./дка), 2010 г.



Фигура 3

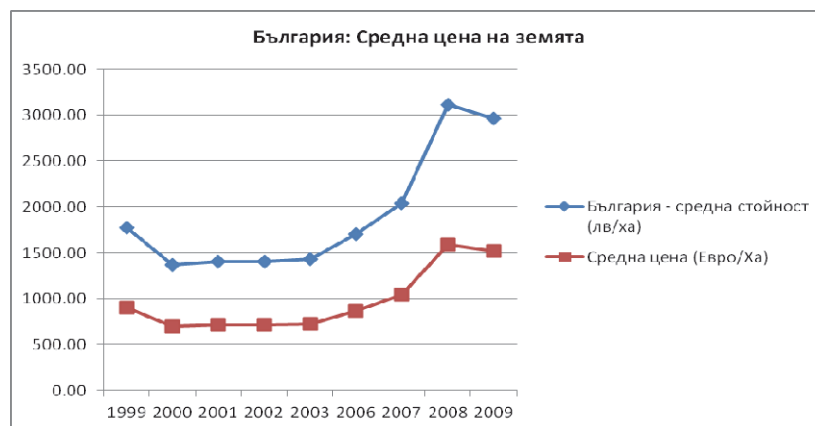
При максималните цени, които са регистрирани за сключени сделки, също се наблюдава регионална диференциация (Фигура 4). Най-високи са в областите Добрич, Силистра, Търговище, Кърджали, Пловдив, Пазарджик – повече от 600 лв./дка. В областите Разград, Велико Търново, Ловеч, Перник и Сливен – максималните цени на сделки са в диапазона от 500 до 600 лв./дка. С най-ниски максимални цени са областите Видин, Благоевград, Варна и Шумен: от 300 до 400 лв./дка.

България: Максимални цени на земеделска земя (лв/дка), 2010г.



Фигура 4

В заключение може да се обобщи, че цената на земеделската земя през последното десетилетие бележи устойчив тренд на нарастване (Фигура 5).



Фигура 5

Най-активен от самото начало е арендният пазар на земя. Земеделските стопанства функционират в преобладаващата си част на основата на арендуване на земя (Фигура 6). Съотношението собствена към арендувана земя се запазва през годините, а именно 88% арендувана срещу 12 % собствена земя.



Фигура 6

В отделните групи земеделски стопанства съществуват различия по отношение на това съотношение. С най-голям дял собствена земя оперират земеделските стопанства от 1 до 8 ИЕ¹, като при тях съотношението собствена към арендувана земеделска земя е 33:67 (средно за периода 2008-2010 г.). С увеличаване на икономическия размер и пазарната ориентация на земеделските производители делът на собствена земя намалява постепенно на 12 % при земеделските производители с размер 8-40 ИЕ – до 3 % при тези с размер, по-голям от 40 ИЕ (Фигура 7).

Равнището на арендните плащания не отбелязва големи колебания през последните 5 години. В страната се договарят три вида арендни плащания: в пари, в натура и смесена. Средното парично арендно плащане варира в диапазона от 5 лв/дка (Северозападен район за планиране) до 100 лв/дка (Южен Централен район за планиране). Тази голяма диференциация е предопределена от типа земеделие (интензивно или екстензивно), което се осъществява – от една страна, и от друга – от ефективността на земеделското производство. Като се изключат двете крайности, средните равнища около които варира паричното арендно плащане са 20-40 лв/дка. Размерът на арендата в натура се определя като дял от получения добив и средно за страната е в размер на 15-20 % от средния добив. Съществуват различия по отношение на предпочитанията на поземлените собственици за вида на арендното плащане. Тези, които живеят в населеното място, където е поземленият имот и имат домашно стопанство, предпочитат или аренда в натура, или смесена, докато т.нар. „липсващи собственици”, т.е. онези, които живеят далече от имотите си и са ангажирани в други икономически сфери, предпочитат паричната аренда².

¹ Икономическият размер на стопанствата се измерва в икономически единици. Той се определя като общата стандартна разлика на стопанството се раздели на 1 200 евро. Полученият коефициент се нарича икономическа единица (ИЕ.). Една икономическа единица е равна на 1200 евро.

² Kopeva, D., (2003). "Land Markets in Bulgaria" in FAO (eds) (2003). *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 2003/3, pp. 41-58.



Фигура 7

Икономическата и финансовата криза оказаха своето въздействие върху пазара на земя. През последните три години (2009-2011 г.) е отчетен спад на покупко-продажбите на земеделски земи. Спад е отразен и при сделките със земя за нестопанска цел (в това число покупко-продажби и замени). Причините са от различно естество, но най-голямо въздействие оказва финансовата криза през 2009 г., която ограничи много инфраструктурни проекти и създаде ситуация, в която на пазара се появиха много продавачи.

Основните участници на пазара на земя в последните три години са арендаторите, специализираните фондове за земеделска земя /АДСИЦ/ - български и чужди, и земеделските производители. Но през първите месеци на 2011 г. на пазара на земя излязоха и фирми далеч от земеделието, които преориентират средства към земята. В последните години се увеличава и интересът на чужди инвеститори към покупка на земя у нас¹.

3.2. Чуждестранни инвестиции в селското стопанство

През последните десет години ПЧИ в селското, горското и ловното стопанство се характеризират с неравномерен поток. ПЧИ в трите вида стопанства варират между 0,6 млн. евро (2001) до 9,5 млн. евро (2005). Следващите три години (2006-2008) се характеризират с изключително бърз темп на нарастване на ПЧИ – 13 пъти увеличение през 2006-та спрямо 2003-та, до 32 пъти увеличение през 2007 г. и 30 пъти увеличение през 2008 г. (фигура 8). Пикът на чуждестранните инвестиции в селското, горското и ловното стопанство е в годините непосредствено преди присъединяване на България към ЕС, в годината на присъединяване и една година след това. Този бум

¹ Swinnen, J., Vranken, L. Kopeva, D., Madjarova, Sv., Peneva, M., Luca, L. Alexandri, C. Review of the Transitional Restrictions Maintained by Bulgaria and Romania with Regard to the Acquisition of Agricultural Real Estate. CEPS. 2011, p. 68.

на инвестициите в посочения тригодишен период не е специфично явление, което може да се обясни единствено и само с присъединяването на България към ЕС.

В своето изследване за чуждестранните инвестиции Георги Попов констатира значително нарастване в общия поток на движението на преките чуждестранни инвестиции в периода 2006-2007 г. и подчертава, че в ПЧИ се наблюдава приблизително три пъти номинален ръст за 7 години – 2006 спрямо 1999 година¹. Тези процеси са особено активни в страните от Югоизточна Европа и България не прави изключение. Бумът на ПЧИ в световен мащаб съвпада с присъединяването на страната ни към ЕС. Влиянията на двете групи фактори се сливат и взаимно подсилват ефекта си, но само за кратко. През 2009 г. обемът на ПЧИ се връща на позициите от 2005 г., като бележи спад от 84%.

Процесът на намаляване на обема на ПЧИ продължава и през 2010 г., но с по-малък темп на намаляване (67%), и се достигат нива от 2003-2004 година. През 2011 г. се наблюдава увеличаване на ПЧИ в селското, горското и ловното стопанство и в края на годината те достигат 9,5 млн.евро, което е на нивата от 2005 г. и 2009 година.

Очакванията за увеличаване на ПЧИ в сектора след влизането на страната ни в ЕС не се оправдаха. Отнесено към пазара на земеделска земя и съществуващите ограничения за чужденци от ЕС, това означава, че няма постоянен по сила и интензитет поток на ПЧИ към селското стопанство. Отливът на чужди капитали след 2008 г. е част от общата тенденция на намаляване и не може да бъде обвързан с дерогацията от Договора за присъединяване.



Източник : БНБ

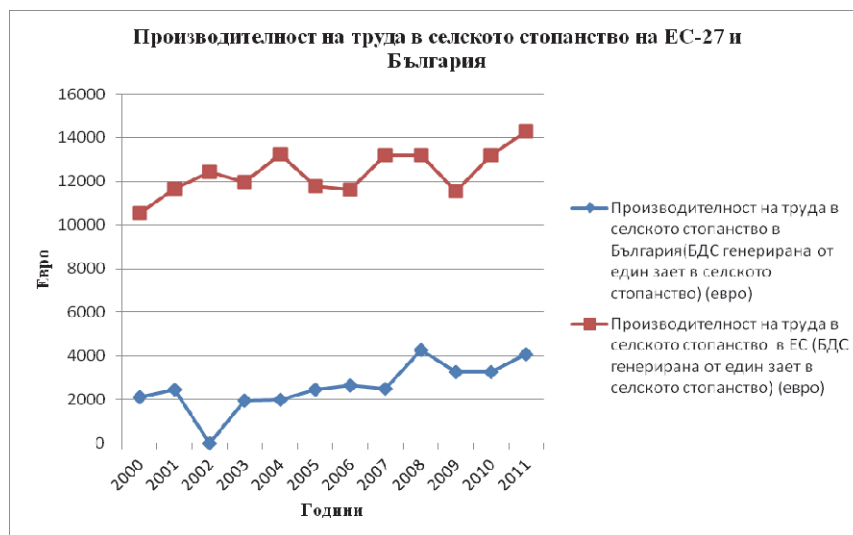
Фигура 8. Преки чуждестранни инвестиции в селското, горското и ловното стопанство (милиони евро)

¹ Попов, Г. Тенденции на чуждестранните инвестиции в индустрията на България. сп. Икономически алтернативи, бр. 4, 2008. УНСС, София, с. 55.

3.3. Производителност на труда в селското стопанство

В широк смисъл категорията производителност се свързва със способността на производствените фактори (труд, земя, капитал) да създават определено количество продукция за определен период от време. Така производителността може да се характеризира като степен на резултатност от използването на факторите на производството. Производителността се измерва с количеството произведена продукция на единица разход от съответния производствен фактор. Производителността на труда дава представа за трудоемкостта (трудопоглъщаемостта) на продукцията. Ефективността на фактора труд се илюстрира размера на ефекта (продукцията) за единица разход на труд или обратно – необходимия разход на труд за получаването на единица ефект от производството.

През последните десет години производителността на труда в селското стопанство в България бавно и постепенно нараства, но все още остава много под средната за ЕС-27. През първите две години от членството на страната в ЕС този показател отбелязва скок с 14%, след което отбелязва спад, но до нива по-високи от нивата преди присъединяването на страната към ЕС. За петте години от членството ни производителността на труда в селското стопанство е нараснала с 46% спрямо средната величина на тригодишния предприсъединителен период. През 2011 г. производителността на труда в българското селско стопанство е 28,38% от тази в ЕС. (В ЕС-27 е генерирана брутна добавена стойност /БДС/ от един зает в отрасъла в размер на 14 289 евро, докато в България този показател е едва 4056 евро – Фигура 9.) Това на практика означава, че българското селско стопанство неефективно използва факторите за производство.



Източник: Евростат

Фигура 9. Производителност на труда в селското стопанство на ЕС-27 и България

Въпреки тенденцията на намаляване на броя заети в отрасъла, това не е довело до технологична модернизация и по-висока ефективност. Промените в заетостта, свързани с нейното нарастване в сферата на услугите и промишлеността, и с намаляването ѝ в селското стопанство, са естествен процес и следствие от извършените реформи, както и от влиянието на световните тенденции в развитието на икономиката. Тези промени не биха могли да се определят като изцяло ефективни, защото не са съпроводени със сериозен ръст в производителността на труда¹. Това показва, че реализираният растеж на БВП и на БДС за изследвания период е по-скоро резултат от повишаване на заетостта и икономическата активност на населението, т. е. има екстензивен характер. Ниската производителност на труда очаквано не стимулира привличането на чужди инвестиции в отрасъла.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ПРИЛАГАНЕ НА НАЦИОНАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Прилагането на националните ограничения по отношение придобиването на собственост върху земеделска земя от чужденци резултира в няколко аспекта:

- Ограничения върху чуждестранната собственост и функционирането на пазара на земеделска земя;
- Правни ограничения;
- Влияние върху преките чуждестранни инвестиции.

а) *Ограничения върху чуждестранната собственост и функционирането на пазарите на земя.* Въведените от България ограничения се отнасят единствено и само до придобиване на собственост и не засягат арендуването/наемането на земеделска земя. Наложените ограничения са за определен период от време, което поражда въпроса: има ли други фактори, които имат отрицателно въздействие и възпрепятстват придобиването на земеделска земя от чужденци. Такива фактори са:

- съществуващите несъвършенства на капиталовите пазари в България;
- разпокъсаност на поземлената собственост, което ограничава продажбите на обработваема земя поради по-голям интерес към комасирани парцели земя;
- високи административни разходи, свързани със сделките със земя и защитата на правото на собственост.

б) *Правни ограничения за придобиването на земеделска земя от чужденци.* Договорът за присъединяване към Европейския съюз, подписан с България, предвижда възможност за национални правила, съгласно които чужденци от ЕС по принцип да не могат да придобиват право на собственост върху земеделска земя, като ограничението може да бъде запазено в рамките на седемгодишен преходен период след присъединяването. При определени условия обаче чуждестранните граждани от ЕС имат възможност да придобиват земеделска земя в България в преходния период. Тези инвестиционни възможности за чужденци от ЕС доказват, че ограни-

¹ Илиев, Цв., Тенденции в производителността на труда и заетостта в българската икономика, сп. Механика, транспорт, комуникации, бр. 3/2008, статия №0263. София, с. III-93 – III-101.

ченията, които са приложими в България, са в по-малка степен рестриктивни в сравнение с приложените в някои от държавите, които се присъединиха към ЕС през 2004 година. Основната разлика е, че в България няма никакви ограничения за придобиване на правото на собственост върху земя от юридически лица, установени на тяхната територия, без оглед на чуждестранното участие в капитала на тези дружества.

Следва да се отбележи също така, че в България има по-малко ограничителни условия, които трябва да бъдат изпълнени от граждани на ЕС преди да се установят като самостоятелно заети земеделски производители и да се възползват от своето право. Няма обаче официални данни за чуждестранната собственост на обработваема земя в страната, така че въздействието на ограниченията не може точно да бъде оценено. Въпреки това различни източници (агенции за недвижими имоти, регионални офиси на НССЗ, общински служби земеделие, БАСЗ, медиите) споделят информация за осъществени сделки със земеделска земя с чужденци от ЕС с цел земеделско производство. Друго потвърждение за участието на чуждестранни граждани като страна по сделките със земеделска земя са фондовете за земеделска земя (АДСИК) СЕРЕС, Уинслоу и други. Правните ограничения, прилагани относно придобиването на собственост върху земеделска земя от чужденци от ЕС в България и Румъния, показват, че няма строга и абсолютна забрана за придобивания от чужденци и следователно не могат да се считат за съществено важни за постигането на целите, които преследва въвеждането на преходния период.

с) *Преки чуждестранни инвестиции.* Преките чуждестранни инвестиции ще окажат положително въздействие върху конкурентоспособността и ефективността на структурите в селското стопанство и оттам ще повлияят върху пазара на земя, като окажат тласък върху цената на земята и арендните плащания. Макар и слабо, наблюдава се интерес и участие в пазара на земя от страна на чуждите инвеститори.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В България няма пълна забрана за придобиването на земеделска земя в рамките на договорения преходен период от седем години (2007-2014 г.). Въпреки временните ограничения, налице е чуждестранно присъствие (под формата на учредяване на нови дружества или участие в резидентни такива, регистрация на граждани на ЕС като самостоятелно наети земеделски производители и наемане на земеделска земя) без никакви видими сътресения за системата. В светлината на ограничения достъп до капитал и разпокъсаността на собствеността върху земята би могло да се счита, че тези чуждестранни инвестиции в известна степен подпомагат намирането на решение на определени институционални ограничения. Дейностите на чуждестранните инвеститори могат да доведат до положително въздействие върху земеделската реформа в България посредством въвеждането на нови технологии, осигуряването на така необходимия капитал за производството, рационализирането при използването на земята и повишаването на стойността на земята.

Разликата между доходите и продажните цени на земята в България в сравнение с останалите държави – членки на ЕС, намалява, но все още е значителна и твърде далеч от пълно сближаване. Социално-икономическите показатели за земеделското производство се подобряват, като се очаква тази положителна тенденция да продължи. Все още остава голямата разлика между България и останалите държави – членки на ЕС, от гледна точка на производителност и дял на трудовата заетост в земеделието в общата трудова заетост. Включването на физически и юридически лица от други страни в ЕС/ЕИП като участници в пазара на земеделска и горска земя ще допринесе за повишаване на производителността на труда и за инвестиции в технологични нововъдения.

Практиката от първите четири години след присъединяване на страната ни към ЕС показва, че тежките административни процедури, разпокъсаността на собствеността, времеемкостта на процеса на придобиване на собственост върху земеделски земи възпират потенциалните участници от по-активна изява в пазара на земя в България. Обикновено те се насочват към услугите на земеделските фондове със специална цел. Въпреки това процентът на сделките със земя, закупена от граждани на ЕС/ЕИП, и обемът на земеделската земя представляват малък дял от общия обем на осъществените сделки.

Изразените опасения по време на преговорите по присъединяването, че по-ниските доходи и цени на земята в България ще доведат до масово придобиване на земя от чужденци, ако не бъдат въведени временни ограничения, на практика не се реализираха през първите пет години след присъединяването.

Използвана литература

- БНБ. Статистически данни, Преки чуждестранни инвестиции. <http://www.bnb.bg/Statistics/StStatisticalBD>
- Годишен доклад за състоянието и развитието на сектор селско стопанство, Аграрен доклад 2010. МЗХ. София.
- Договор за присъединяване на България към ЕС. 2005 г., Официален вестник на Европейския съюз, 21.06.2005 г.
- Договор за присъединяване на Румъния към ЕС. 2005 г., Официален вестник на Европейския съюз, 21.06.2005 г.
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи., ДВ.
- Илиев, Цв., Тенденции в производителността на труда и заетостта в българската икономика, сп. “Механика, транспорт, комуникации”, бр. 3/2008, статия № 0263, София, с. III93 – III101.
- Конституция на Република България, ДВ.
- Попов, Г. Тенденции на чуждестранните инвестиции в индустрията на България, сп. “Икономически алтернативи”, бр.4/ 2008, УНСС, София. с. 55.
- Правилник за приложение на закона за собствеността и ползването на земеделските земи. ДВ.
- Система за агропазарна информация (САПИ). Състояние и тенденции в развитието на пазара на земя. С, 2009.

-
- Act No. 220/2004 on Protection and Use of Agricultural Land, *Zbierka zákonov* [Official Journal] 2004, Čiastka [Section] 96, pp. 2278–2315.
- Civil Code No. 40/1964, *Zbierka zákonov* [Official Journal] 1964, Čiastka [Section] 19, pp. 1–40.
- EUROSTAT <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/agriculture/data/database>
- Foreign Exchange Act No. 312/2004 Col. Art. 2 and Art. 19ap *Zbierka zákonov* [Official Journal] 2004, Čiastka [Section] 131, pp. 2974–84.
- Deininger, K., & Feder, G. (2002). Land Institutions and Land Markets. In B. Gardner & G.C. Rausser (Eds.), *Handbook of Agricultural Economics* (pp 288-331). Amsterdam: Elsevier North Holland.
- Kopeva, D., (2003). *Land Markets in Bulgaria* in FAO (eds), (2003), *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 2003/3, 41-58.
- Rembold, F. (2003). *Land fragmentation and its impact in Central and Eastern European countries and the Commonwealth of Independent States* in FAO (eds), (2003). *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, 2003/1, 82-90.
- Swinnen, J., Vranken, L., Kopeva, D., Madjarova, Sv., Peneva, M., Luca, L., Alexandri, C., Review of the transitional restrictions maintained by Bulgaria and Romania with regard to the acquisition of agricultural real estate. CEPS. 2011. p. 68.

**ОЦЕНКА НА РЕЗУЛТАТА ОТ ОГРАНИЧЕНИЯТА
ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ОТ ЧУЖДЕНЦИ
СЛЕД ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО НА БЪЛГАРИЯ КЪМ ЕВРОПЕЙСКИЯ
СЪЮЗ****Резюме**

По време на преговорите за присъединяване към Европейския съюз България, както други страни-членки на ЕС, поиска запазване на съществуващите национални разпоредби, които ограничават придобиването на земеделска земя или гори от чужденци, за преходен период от седем години. Целта бе запазване на социално-икономическите условия за земеделски дейности непосредствено след въвеждането на единния пазар и прехода към Общата селскостопанска политика. Преходните мерки са предназначени да смекчат въздействието на отворения пазар върху земеделското недвижимо имущество в България, като резултат на относително ниското равнище на покупни цени на земята и доходи на земеделските производители в сравнение с останалата част на ЕС. В студията се анализират резултатите от договорените ограничения четири години след членството на страната в ЕС, идентифицират се факторите оказали влияние върху постигнатите резултати. Направена е оценка на ползите и негативите за отделните участници на пазара на земя. На основата на примери от други страни членки (Румъния, Полша, Чехия, Унгария, Словакия, Латвия, Литва, Естония), дава възможност да се направи сравнителен анализ на резултатите. Развитието на земеделския сектор България през последните четири години показва, че разликите между България и останалите страни постепенно намаляват с течение на времето. Изследването показва, че България следва да се възползва от останалата част от преходния период за насърчаване на развитието на земеделския сектор и подготовка за 2014 година, когато ще отпаднат временните ограничения.

**ASSESSMENT THE OUTPUT OF NATIONAL PROVISIONS RESTRICTING
THE ACQUISITION OF AGRICULTURAL LAND AFTER EU ACCESSION
OF BULGARIA****Abstract**

During the accession negotiations, Bulgaria requested the possibility to maintain existing national provisions restricting the acquisition of agricultural land or forests for seven years. The motivation considered these derogations necessary, in order to preserve the socio-economic agricultural structure of the countries from shocks that might arise from the differences in land prices and income with the rest of the European Union, and to be able to pursue an effective agricultural policy. The study analyses the results of negotiated derogations four years after EU accession; identifies factors having influence over the outputs of national provisions restricting acquisition of land/forests by foreigners. The fact that Bulgaria is not the only country with such derogations, make possible comparative analysis of results achieved with those in countries from first wave (Poland, Czech Republic, Romania, Estonia, Latvia, Lithuania, Hungary, Poland and Slovakia). Agriculture development in Bulgaria in the last four years, shows that although existing restrictions, differences between Bulgaria and EU-25 definitely decreased over time. Bulgaria has to take advantage of the rest of the period to stimulate development of agriculture and to prepare for 2014 when all restricting provisions will be abolished.