

ИНСТИТУЦИОНАЛНА ГЪВКАВОСТ ПРИ НАЕМ И АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

МИНКО ГЕОРГИЕВ

INSTITUTIONAL FLEXIBILITY ABOUT RENT AND LEASE OF AGRICULTURAL LAND

MINKO GEORGIEV

ABSTRACT:

The notion of transaction cost is conceptualized and recognized by the Institutional Economics. This paper focuses on estimating the transaction cost in leasing and renting of agricultural land. The "institutional flexibility" implies the actors' decision to conclude an alternative bargain under particular market positions linked to the ownership rights and the transaction cost.

ВЪВЕДЕНИЕ:

В последните няколко години все по-често пазарното поведение бива обяснявано чрез институционализма. Тази теория представи по нов начин разбирането за механизма на пазара и се противопостави на твърдението, че всеки икономически показател подлежи на оптимизация. За първи път се заговори за разходи, които могат да повлияят на това да бъде или не сключена една сделка. Разбира се фундаменталната причина, затова да се разходват време, усилия и средства, си останаха правата на собственост. Опазването на този тип човешки отношения наруши баланса между нуждата от защита на субективното право и свободния, умеещ да се саморегулира пазар. Причината да бъдат изследвани транзакционните разходи бе тясната им връзка с имуществените права. При изследване на „сделковите разходи“ [Терзиев, 2004] би следвало да се тръгне от онзи фундамент, върху който формално е изградена транзакцията. По мое мнение това са сделките и договорите. Трябва да се разгледа и факта, че така приетите от институционалните автори „система от контракти“ има предвид аналогичен обект, които сделките и договорите засягат. Транзакцията обаче е в основата на тези отношения. И докато сделките се характеризират със законово описание, волеизявление на участниците и задължителни правни последици, то транзакциите могат да бъдат самото действие обусловено от правата на собственост и без нито една от по-горе описаните характеристики.

Цел на настоящото изследване е да се анализират сделките и договорите за наем и аренда на селскостопанска земя. Този анализ включва преглед на основните транзакции и определяне на факторите влияещи на институционалната гъвкавост.

Изследването ще се опита да реши и следните задачи:

- Дефиниране на понятия и анализ на спецификите и правните последици при сделките / договорите за наем и аренда на земеделска земя
- Анализ на транзакциите и сравнение на двете сделки /договора/ по участниците, брой на транзакциите, разходни фактори, права които защитават.

Предмет на изследването са транзакциите при сключване на сделки за наем и аренда и разходите по тях. Изследвани са: таксите на адвокатите в пловдивския и пазарджишкия съдебен район. Анализирани са съдебните, нотариалните и обслужващите ги банковите такси. Направен е преглед на таксите в общините Пловдив, Перник, Марица, както и на тези събирани от Пловдивска СЗГ.

Обект на изследване са: Сделки в общините Пловдив и Пазарджик.

Методика: Използван са методите на неструктурираното интервю и на сравнителният анализ. Интервюирани са по двама адвокати от Пловдив и Пазарджик и по един нотариус в двата града. Направен е „разрез“ на сделките/договорите за наем и аренда.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА НАЕМ И АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Понятие за „институционална гъвкавост“. Това е принципната възможност участник в транзакционния процес да вземе решение да сключи или не сделка, или да премине към алтернативна такава, под въздействие на ограниченията налагани от имуществените права и разходите по транзакция.

Определение за това какво са сделка и договор следват от Теорията на гражданското право: Сделка е волеизявление на субекти, при което настъпват желани правни последици. Що се отнася до договор в ЗЗД е написано: „Договор е съглашение между две или повече лица, за да се създаде, уреди или унищожи една правна връзка между тях“. Формални определения са ни нужни само доколкото трябва да определим какво всъщност е транзакция. Такава дефиниция следва да се изгради като се изходи от горе описаното и все пак се отчете икономическия характер на транзакцията.

Транзакция е действие по повод сделки или договори обусловено от правата на собственост. Разбира се транзакция може да съществува и по повод административни и други актове. Но дори и те са свързани с едно бъдещо регулиране на пазарните отношения, което отново поставя сделките и договорите на централно място.

При наема основно задължение на наемодателя е да предаде вещта, а на наемателя да плати цената. Що се отнася до задължение на арендодателя той трябва да предостави земята си за обработване, а на арендатора да му плати арендата вноска.

Наемът е неформална, каузална, относително определена, възмездна сделка без вещноправен ефект / не може по силата на наем да се смени собственика /, с продължителност не-повече от 10 години и предизвестие най-често от месец. Това прави влиянието върху пазара на земеделска земя индиректно. Като договор е двустранен, възмезден, комутативен и се счита че имота се предава със сключването

на договора, като последното се приема за правило. Това определя и договора като реален. Тук е мястото да споменем, че дефрагментирането на собствеността означава и много на брой участници, субекти. В „общия“ случай много са наемодателите. Въпреки „неформалността“ на сделката, устен договор за земеделска земя е изключение. Тъй като наемателите обикновено са производители на земеделска продукция, писмената форма е принцип при този тип сделки.

С оглед една по-голяма сигурност, на наемателя се налага при наемането за период надвишаващ 1г. да впише договора при Агенцията по вписванията. Един бъдещ собственик на наетия имот, или конкурент по отношение на наемното право би могъл да измести наемателя т.е. да го отстрани от имота със всички негативни последствия за неговия бизнес.

Що се отнася до риска от погиване на вещта то последния е почти нулев. Това прави ненужни доказателствата свързани с предаването и състоянието на имота. Все пак едно изследване за състоянието на почвата или формално удостоверение за поливност може да бъде от полза. Бонитетната оценка даваща /удостоверение за характеристика на имота/ категория и бал в общия случай е достатъчна.

Понякога наемодателя има нужда от такива доказателства при предаване на имота с вече започнало върху него земеделско производство и по средства.

Интерес за изследване би представлявало и дали „износването“ на земята прави нужни писмените доказателства при сключването на Наема на имота. Това ще намали /съответно увеличи/ разходите по сделката. В случай на производство на трайни насаждения имаме и възвращаемост за един по-дълъг времеви период. Законово определения максимален срок 10 г. за наемане на имот кара производителите да се съгласяват на наемни отношения там, където възвращаемостта е сравнително бърза, в противен случай съществува риск от това да изгубят вече отгледаните земеделски култури и развитото земеделско производство.

По-силната позиция на собственика му дава възможността да диктува условията на договаряне като определя и сключването на наем, при които се отглеждат култури с една до три години срок на връщане на вложението. Данъците и таксите са за сметка на наемодателя, тъй като той е собственик на имота. Липсата им „успокоява“ наемодателите при евентуално договаряне. Липсва интерес от сключване на „предварителни договори“ за наем. Един такъв договор би представлявал съглашение за евентуално бъдещо наемане на имота. Усложняването на пазарните отношения би било толкова голямо, че би направило по-изгодно алтернативното наемане на друг имот. Въпроса с предварителния договор стои противоположно при арендата.

Арендата също е двустранна, каузална, относително определена възмездна, облигационна, разпоредителна сделка. Като договор е двустранен, формален, реален, без ограничения в срока и с много дълго предизвестие-поне 1г. На пръв поглед сделката с обект аренда е почти сходна с тази на наема. Съществуват обаче принципни разлики. Арендата е задължително формална сделка. Съществува изискване за регистрацията и в ОбСЗГ. При нея се наблюдават същите проблеми свързани с множеството субекти дефинирани от раздробената собственост.

Таблица 1: Транзакции при наем и аренда

1	Молба до СЗГ	+	+	СЗГ, Ар, Ндл	2	2	-	-
1a	Препис от решението за собственост	+	+	СЗГ, А, Ар, Ндл	3	3	1.5	1.5
2	Молба до Служба земеделие и гори	+	+	СЗГ, Ар, Ндл	2	2	-	-
2a	Скида на имота	+	+	СЗГ, Ар, Ндл	2	2	3	3
3	Молба до Община	+	+	О, Ар, Ндл	2	2	-	-
3a	Удостоверение за наследниците	+	+	О, Ндл	2	2	0.8-5	0.8-5
4	Молба до СЗГ	+	-	СЗГ, Ар, Ндл	2	-	-	-
4a	Удостоверение-характеристика на имота	+	-	СЗГ, Ар, Ндл	2	-	-	12
5	Молба до Напоителни системи	+	-	НС, Ар, Ндл	2	-	-	-
5б	Удостоверение за поливност	+	-	НС, Ндл, Ар	2	-	-	4
6	Молба- проверка за тежести върху имота	+	+	С/АВ, А, Ндл	3	3	-	-
6a	Удостоверение за тежести	+	+	АП/С, А, Ндл	3	2	1-5	1-5
6б	Банкова такса	+	+	Б, Ар, Нмл	2	2		2-3
7	Такси за изготвяне на документи /хонорар на адвоката/	+	+	А, Ал, Нмл	2	2	50-100	100-200
7a	Договор и преписи	+	+	А, Ал, Ар, Нмл, Ндл	3	3	-	-
7и	Пълномощни и т.п.	+	+	А, Ар, Ал, Нмл, Ндл	4	4	-	-
7к	Документи от тълковници и преводачи	+	+	Пр, Т, А, Н	4	4	50	50
7л	Дружествени: Съдебни решения, учредителни договори, протоколи	+	+	Ал, Ар, А, Нмл, Ндл	4	4	-	-
8	Молба от страните до нотариуса за заверка на подписите /може и устна/	+	-	А, Н, Ал, Ар	4	-	-	-
8a	Нотариални такси /хонорар на нотариуса/	+	-	Н, Ар, Ал	2	-	-	6- 12
8б	Нотариална заверка на препис от договора	+	-	Н, Ар, Ал	3	-	-	6- 12
9	Молба до Съдията по вписванията/ Вписване на договора	+	+	АВ/С, А, Ар, Ндл	3	3	-	-
9a	Съдебни такси по вписване	+	+	АВ/С, Ар, Ндл	2	2	0.1%	0.1%
9б	Банкова такса	+	+	Б, Ар, Ндл	2	2	2-3	2-3
11	Молба за регистрация на договора до ОбСЗГ./Регистрация	+	-	СЗГ, Ар, Нмл	2	-	-	-
Общо транзакции (брой)				Не по-малко от	64	44		
Общо разходи Аренда (от 117,80 лв. до 290 лв.) + 0.1% от цената на арендата								
Общо разходи Наем (от 55,30 лв. до 163 лв.) + 0.1% от цената на наема								

Ар-арендатор; Ал-арендодател; Нмл-наемател; Ндл-наемодател; Б-банка;
ОбСГ/СЗГ -Общинска/Служба земеделие и гори; **А**-адвокат; **Н**-нотариус;
АВ/С-агенция по вписванията към Съда; **О**-община; **Т**-тълковник; **П**-преводач;

*Източници: Тарифа №1 Към закона за държавните такси /съдебните/;
Тарифа №1 за нотариалните такси към ЗПНД; Тарифа за адвокатските
възнаграждения; Тарифа за таксите събирани за земеделски земи към ЗСПСЗ;
Общинските такси събирани в Пловдив, Марица, Перник и др.; Банкови такси;*

Основна характеристика на сделката е плащането на арендна вноска. Тя обаче може да бъде уговорена като част от добива или печалбата. Последното защитава арендатора допълнително при една евентуална лоша реколта /ще плати само, ако изкара/. Срокът на аренда също не е ограничен, което я прави предпочитана, от всеки които се занимава с трайни насаждения. Правата гарантирани императивно от Закона я отдалечават значително от наема. Такава е разпоредбата за по-дългият срок на предизвестие на прекратяване на договора, или невъзможното му прекратяване преди изтичане на селскостопанската година. Това прави арендата в по-голяма степен защитаваща правата на производителите на земеделска продукция. По отношение на доказателствата, сключването на арендата е свързано с набавянето на повече на брой, понякога доста по-скъпи документи, аргументирано от по-сериозния финансов интерес. Разбира по-високата формалност е предпоставяна и от по-дългия срок.

Наема влияе косвено на пазарните отношение и се сключва, когато собственика на земята е в по-силна позиция от евентуалния земеделски производител. При аренда е тъкмо обратното.

Арендата влияе индиректно върху пазара на земеделска земя, тъй като чрез нея се уреждат взаимоотношения свързани с дългосрочно ползване на земята. Много често е алтернатива на продажбата. Всички правни последици се отразяват и на вида транзакциите, броя и съответно, големината на транзакционните разходи.

ТРАНЗАКЦИИ ПРИ СКЛЮЧВАНЕ НА НАЕМ И АРЕНДА

Сключване сделка/договор за наем или арендата ще бъде разгледано от момента, в който се постигне споразумение и се започне набавянето на нужните доказателства. Разбира се договарянето може да продължи и по време на снабдяването с документи.

Набирането на документацията много често е и условие за нормално протичане преговорния процес. Това е така, защото всички актьори се стремят да си осигурят „максимална защита” на имуществените права.

И при арендата и при наема на собственика се налага да докаже собствеността, а често и че има правото да се разпорежи с нея. Въпреки, че краткосрочния наем /до 3г./ се счита за сделка свързана с обикновено управление то финансовите интереси ще наложат на бъдещия наемодател да направи същото. Интересът е прекалено голям за да се рискува един договор да бъде подписан без нужните правомощия.

За това приемаме, че винаги ще има легитимация относно собствеността. /Решение за собственост от ОбСЗГ/. Твърде често собствениците вече са се сдобили с нотариален акт, което означава, че ще покажат него. Възможни са и други варианти: договор за доброволна делба, конститутивно съдебно решение и прочее. Разбира и двата договора /наем, аренда/ впоследствие ще бъдат вписани, което означава, че собствеността на имота по-късно ще бъде удостоверявана за Имотния регистър. Т.е още едно условие изискващо наличие на такъв акт. Разпореждане със земеделски имот от не носител на правото на собственост не пречи на неговото вписване, нито би направило сделката недействителна, но се изисква във връзка с някой хипотези относно бъдещи претенции върху имота. Всичко започва с молба до

нотариуса /ОбСЗГ; Агенция по вписванията/, който издава акта след заплащане на необходимата такса.

Продължава твърде често с удостоверение за наследници. Поради естеството на поземлените отношения и реституционния процес собствениците на земеделски земи са нашите по-възрастни родители и е нормално, те да фигурират като титуляри в повечето документи за собственост. Транзакциите в случая са следните: Молба до общината по местонахождение на последният адрес на наследодателя, плащане на такса и получаване на документа за наследници.

Разбира се, когато става въпрос за Аренда задължително е изваждането на скица на имота. Съответно отново молба до СЗГ, която след плащане на държавната такса издава скицата. Такава процедура би следвало да има и при наема. Скицата е документ удостоверяващ границите на имота.

Документът, с който се описва подробно имота както и неговото съответствие / кадастралните граници, когато има кадастрална карта на землището / е този свързан с характеристика на имота. Много често той не бива изваждан. Интересът на наемателя е много по-малък от този на арендаторът. Като се изходи от това става ясно, че за един къс период от време една малка разлика в кадастралната основа и границите определени в нотариалния акт не би имала съществено значение. Обратното би следвало да се очаква при арендата.

Процеса продължава с молба до напоителни системи и заплащане на такса за изваждане на документ за поливност. Получаването на едно такова доказателство е факултативно. То има практическо приложение при изваждането на неопределена до този момент данъчна оценка. Такава не се изисква при договорите за наем и аренда, но понякога е нужно за удостоверяване на други обстоятелства свързани с арендната вноска.

Удостоверението за тежести е факултативен документ, но когато сделките за наем и аренда на са между роднини, то последния е неизменна част от процеса. Подава се молба до Агенцията по вписванията, заедно с държавна такса и заплтена такса на банката посредник. Документа е абсолютно необходим с цел изясняване на възможно вписани: възбрани, ипотeki, искови молби и разбира се други договори за наем или аренда.

Едва след това се пристъпва към изработване на договора / за аренда, наем/. Естествено се предвиждат преписи за двете страни, за Агенцията по вписванията и разбира се СЗГ /последното само при арендата/. Заплаща се хонорар на адвоката срещу, което се издава разписка. Към тези документи често се прибавят: пълномощни нотариално заверено при аренда, съдебни решения, когато една от двете страни е дружество и др.

С преписката страните отиват при нотариуса за заверка на подписите.

Това е задължително при арендата, но не и при наема. Въпросното датиране е възможно и при наема, но ако той бъде вписан, то полагаането на подпис пред нотариус се обезмисля. При арендата обаче това е част от условията за действителност свързана с нейната форма. След заплащане на нужния хонорар, нотариуса извършва действията заверката, регистрира сделката и връща заверените преписи на страните.

Продължава се с вписването на договорите. При арендата това е задължително условие. При наема такова е изискване следва от закона за

собствеността /по-дълъг наем от 1 г./, но липсата му няма да направи сделката недействителна. Извършва се с оглед защитата от трети лица евентуални приобретатели на имота. Процедурата отново започва с молба до Съдията по вписванията с приложена разписка за платена държавна такса. За кой ли път това става с помощта на банките, чийто такси за превод не могат да бъдат избегнати. Съдиите извършват вписване в имотния регистър, екземпляри се връщат на участниците.

Накрая арендните правоотношения се регистрират в СЗГ, като се прилага препис от договора.

С това звършва и транзакционния процес по сключването на договори за наем и аренда.

ИЗВОДИ:

Настоящото изследване изважда на преден план разликите между наем и аренда на земеделски земи. Анализирани са по отношение на правните характеристики, транзакциите и условията определящи големината на разходите при сключване на сделки/договори с описания обект. Изяснява се че:

Транзакциите при аренда поради значителния си брой, могат да затруднят сключването на договора и наложат алтернативно подписване/сключване на договор/сделка за наем. Това е обусловено и от значително по-високите разходи за арендата.

Защитата на определени права на собственост зависи от позицията на пазарния субект. Там където тя е по-силна за собственика на земеделска земя, ще бъде предпочитана сделката за наем и обратно, където е такава за производителя ще бъде предпочитана сделката/договора за аренда.

Възвращаемостта на вложенията ще рефлектират върху актьорите по следния начин: Където възвращаемостта е за по-дълъг времеви период, производителя ще е с по-твърди позиции и арендата ще бъде предпочитана. Типични примери в селското стопанство е отглеждането на трайни насаждения. Там където периодът на възвращаемост е кратък, производителя ще е склонен на компромиси. Пример за това сделки със земи с едногодишни култури.

Институционалната гъвкавост ще зависи и от това каква е пазарна среда по отношение другите сделки със земя / продажба, замяна, лизинг и др. / и от това, при какви условия ще бъдат сключвани. Влияние ще окажат и класическите пазарни характеристики, като възможните доходи от земеделския участък и цената на земята.

И за двете сделки /договора/ се налагат въпросите: *Ще стимулира ли пазара опростяването на част от механизмите за защита на правата на собственост? Ще се увеличи или намали институционалната гъвкавост при намаляване на транзакционните разходи?*

ЛИТЕРАТУРА:

- Боянов Г. „Основи на гражданското право”, Авалон 1998
- Терзиев Д. „Лекционен курс по институционална икономика” 2004
- North, Douglass C., "Institutions, institutional change and economic performance", Cambridge University Press, 1990
- Williamson, Oliver E., and Scott E. Masten, eds., "The economics of transaction costs", Edward Elgar Publishing, 1999