



За последните няколко години въпросът за придобиването на земеделска земя в България е със засилен интерес, въпрос на многобройни дискусии и тълкувания. За да бъде даден отговор на въпроса, следва да се стигне до това, каква е правната уредба и как трябва да се прилига. Поради присъединяването на България към ЕС и подписването на предоговорна глава –“Свободно движение на капитали“ в приложение VI, част 3 към Акта относно условията за присъединяване на Република България, страната се е съгласила, че в 7-годишен срок от присъединяването на Република България ще промени законодателството си така, че гражданите на ЕС да могат да купуват земеделски земи. Този период изтече на 01.01.2014г. Единствената възможност този срок да се удължи е всички страни членки на ЕС да се съгласят.

България промени своето законодателство като текста на чл.22, ал.1 от Конституцията беше изменен, че “Чужденци и чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собственост върху земеделска земя при условията, произтичащи от присъединяване на Република България към Европейския съюз или по силата на международен договор, ратифициран, обнародван и влязъл в сила за Република България, както и чрез наследяване по закон. Този текст препраща към Договора за присъединяване. Съгласно присъединителния си договор с ЕС от 2005г. България се задължи да премахне до края на 2014г. всички ограничения пред граждани и фирми от ЕС и страни по Споразумението За Европейско икономическо пространство (СЕИП) (държави членки на ЕС и Лихтенщайн, Норвегия и Исландия), които не пребивават в България, и от юридически лица, учредени в съответствие със законите на друга държава-членка или друга държава, страна по СЕИП, да купуват земя .

България се присъедини към ЕС на 1 януари 2007г., така че срокът изтече на 1 януари 2014г.

С Държавен вестник бр.38 от 07.05.2014г. се въведоха изменения и допълнения на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, с които се ограничиха възможностите на български и чуждестранни физически и юридически лица да придобиват земеделски земи в България. Въпреки наложеното президентско вето, законът е приет повторно след преразглеждане, като мотивите на Президента за противоконституционност на част от новите разпоредби не са възприети от народните представители. Налице са и неясноти по отношение на практическото приложение на закона.

I Първото съществено допълнение на закона е въвеждането на изискване за петгодишно пребиваване на физическите и юридическите лица, желаещи за придобият земеделска земя .

Съгласна чл.3в, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, право на собственост върху земеделски земи могат да придобиват физически или юридически лица, които са пребивавали или са установени в Република България повече от 5 години. Ал.2 от същата разпоредба доразвива това положение, като предвижда, че юридическите лица, с регистрация по българското законодателство по-малко от 5 години, могат да придобиват право на собственост върху земеделски земи, когато съдружници в дружеството, членовете на сдружението или учредителите на акционерното дружество отговарят на изискванията по ал.1.

При въвеждането на изискването за 5-годишно пребиваване в България не е направено разграничение относно гражданството на физическите лица. Налага се изводът, че за да може физическо лице, независимо дали е българско или



The Binational Chamber of Commerce Bulgaria Israel

чуждестранно, да придобие земеделска земя, трябва да докаже, че е пребивавало или е било установено в Република България повече от 5 години .

Не е ясно по какъв начин българските граждани ще докажат, че е изпълнено изискването за 5 годишно пребиваване на територията на Република България, тъй като адресната регистрация не е равнозначна на фактическото пребиваване в страната. Липсва яснота дали петгодишният срок на пребиваване следва да е непрекъснат и ако да какво се разбира под непрекъснатост на пребиваването. Съществува неяснота и по отношение на критерия “установеност“.

II Следващото съществено допълнение на закона е въвеждането на допълнителни ограничения спрямо определени категории дружества, извън изискването за петгодишно пребиваване.

Съгласно чл.3, ал.7 от ЗСПЗЗ не могат да придобиват и да притежават собственост върху земеделски земи:

1. Търговски дружества, в които съдружниците или акционерите са пряко или косвено дружества, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим;

2. Търговски дружества, в които съдружници или акционери са чужденци, с изключение на:

- Физически лица – граждани на държави - членки на Европейския съюз, и на държавите, страни по споразумението за Европейско икономическо пространство (чл. 3, ал. 5);
- Чуждестранни юридически лица от държавите – членки на Европейския съюз, или от държавите – страни по Споразумението за Европейско икономическо пространство (чл. 3, ал. 6);
- Физически лица, граждани на трети страни и юридически лица от трети страни при условията на международен договор, ратифициран по реда на чл.22,ал.2 от Конституцията на Република България международен договор, който е обнародван и влязъл в сила (чл.3, ал. 6).

III. Никъде ЗСПЗЗ не урежда собствеността на земеделска земя придобита в режим на СИО при смесен брак между български гражданин и гражданин на държава извън СЕИП.

В резултат на промените в ЗСПЗЗ публични дружества, чиито акции се търгуват на българската и европейските фондови борси , под заплахата от **глоба**, ще трябва да продават земите си, дори ако само една тяхна акция е закупена от чужденец. Освен това публичните компании нямат контрол върху лицата, които купуват акциите им на борсата. След промените цените на ценните книжа на редица публични дружества са понижали цените си и това е оказало пагубно въздействие върху капиталовия пазар.

Според ЕК цитираните по – горе разпоредби съдържат ограничения, които могат да дадат възможност за дискриминационно третиране на инвеститори на други държави членки .

ЕК стартира наказателна процедура срещу България заради ограниченията, които налага за покупка на земеделска земя .

Появиха се предупреждения, че промените ограничават както гражданите на ЕС, така и живеещите в чужбина Българи. За пореден път България изпраща неготивен сигнал към чуждите инвеститори.

Законът не бе поправен и в новия парламент. Дори напротив – тъй като в него липсваше санкция за неспазването на забраната, депутатите от ГЕРБ решиха да



The Binational Chamber of Commerce Bulgaria Israel

“оправят “ този проблем с нови поправки в закона. Така от първи май 2015г. ще се глобяват с по 100 лева на декар българските търговски дружества с чуждо участие, които притежават земеделска земя. При повторно нарушение санкцията е до 300 лв. на декар. Тя може да се налага всяко тримесечие докато е факт нарушението, обаче в закона няма разписан орган, който да налага санкцията.

Законът въвежда административно – наказателна отговорност за нарушаване на забраната по чл.3, ал.7 от ЗСПЗЗ и обхваща и трите ограничения на притежаване на право на собственост върху земеделски земи от търговски дружества.

Измененията в ЗСПЗЗ заставиха инвеститори до 1-ви май 2015г. да разпродадат нивите си, ако искат да избегнат санкциите .

Еднозначно е, че ограничението не се отнася до български юридически лица, които придобиват земеделска земя, в които не пряко съдружници или акционери са лица извън посочените по – горе категории, т.е. хипотезата, при която съдружник или акционер е българско или чуждестрано юридическо лице от държавите-членки на Европейския съюз, или от държавите членки по СЕИП, в което съдружник или акционер е лице извън посочените категории.

Чужденците и чуждестранните юридически лица не могат да придобиват собственост върху земеделска земя, освен при наследяване по закон. В този случай те трябва да прехвърлят собствеността си в тригодишен срок от датата на придобиване. При неспазване на срока държавата може да закупи земеделските земи по цени, определени с наредба на Министерския съвет.

Като една от възможностите гражданин на Израел, който вече притежава земеделска земя през българско търговско дружество А, за да може продължава да владее тази земя след промените в ЗСПЗЗ може да учреди ново ЕООД (Б) и да прехвърли дружествените дялове на дружество А в дружество Б.

Закупуването на земя от лица, които до момента не притежават такава става през две дружества.

Гражданин на Израел също така може да притежава земеделска земя през българско търговско дружество регистрирано преди пет и повече години. Извън посочените по-горе случаи съществуват и други правни възможности за притежаване на земеделска земя от граждани на държави извън СЕИП.

Посоченото по-горе не представлява юридическа консултация и авторът не носи отговорност за нейното приложение.

Авторът: Владимир Бронфенбренер е Адвокат и Собственик на MIB International Consulting Company – член на Двунационалната Търговска Камара България-Израел. За повече информация можете да се свържете с него директно:

vbronf@gmail.com, +359 - 2 - 8111411