**Управление на снабдяването със земя в българските ферми**

***Проф. д-р Храбрин Башев, Институт по аграрна икономика - София***

## **Въведение**

Изучаването на поземлените отношения в селското стопанство е сред основните теми на социално-икономическите анализи и обществени дискусии. Земеделските земи и свързаните с тях води, екосистемните услуги и т.н. са най-важните ресурси в селското стопанство и следователно (типът и ефективността на) управлението на тяхното снабдяване е от решаващо значение за цялостното развитие на отрасъла. Повечето публикации в тази област се базират на официална (статистическа и друга) или непредставителна (казусни проучвания) информация, която дава представа за цялостните отношения на селскостопанските субекти - формални сделки за покупко-продажба или аренда на земя, формално регистрирани структури на земеползване и др.

Статията представят резултати от широкомащабно проучване на формите и факторите на управление на снабдяването със земя на фермите в страната. Разработката се основава на нови представителни данни, събрани чрез анкета с менажери на типични ферми от различен тип и местоположение проведена в края на 2023г. със съдействието на Националната служба за съвети в земеделието[[1]](#footnote-1). Разработката е направена с финансовата подкрепа на Фонд научни изследвания, проект „Механизми и форми на аграрното управление в България“ (Договор № КП-06-Н56/5 от 11.11.2021г.).

## **Агенти и форми на управлението на земята в българското селско стопанство**

Голямата част от земеделските стопанства в страната управляват земеделски земи и участват в някакъв вид управление на снабдяването със земя (90,1%) (Фигура 1). Основните форми на снабдяването на земя във фермите са (съществуваща или придобита чрез закупуване) собственост, някакъв вид (краткосрочен, дългосрочен, хибриден) договор за наем на земя, и коалиционен договор за съвместно използване (обработване) на земята. Собствеността върху земята и договорът за наемане на земя са доминиращите форми за управление на земята - почти 70% от всички стопанства в страната обработват собствени земи, а значителен дял от земите са наети (65%). От друга страна, само малка част от стопанствата (2,3%) прилагат колективна форма обработвайки земята съвместно с други ферми.

**Фигура 1. Дял на фермите със стопанисвана, собствена, наета и съвместно обработвана земя (процент)**

Договорът за наем на земя е най-важна форма за снабдяване на земя в селското стопанство, като обхваща 58,3% от всички земи използвани от българските ферми (Фигура 2). Средният размер на наетите земи в земеделските стопанства използващи този форма е 193,8 ха (Фигура 3). Този размер е много по-висок от средния размер на собствените земи (126,9 ха), което показва още по-голямо значение за прилагащите тази форма ферми. В същото време само малка част от всички земи в страната (0,7%) се използват съвместно от фермерите като средният размер на съвместно обработваните земи е много по-малък от другите две форми на управление - 75,4 ха.

**Фигура 2. Дял на собствените, наетите и съвместно обработваните земи в общите стопанисвани земи на българските ферми (процент)**

**Фигура 3. Среден размер на стопанисваните, собствените, наетите и съвместно обработваните земи на фермите (hа)**

Индивидуалните форми на управление на снабдяването със земя имат нееднакво значение за различните типове стопанства. Най-голям е делът на стопанствата със собствена земя сред фирмите (Еднолични търговци и корпорации[[2]](#footnote-2)), а с наета земя сред кооперациите и фирмите. Съвместно обработваната земя е по-важна за корпорациите и се практикува от малко над 7% от тях.

Съществува корелация между размера на стопанството и прилагането на трите форми на управление на снабдяването със на земя, тъй като всички форми се използват от по-голям дял ферми с голям размер. Повечето стопанства предимно за самозадоволяване обработват собствени земи, сравнително малко от тях наемат земи, и нито едно не практикува съвместно обработване на земя с други стопанства.

Сравнително по-малък брой ферми специализирани в отглеждане на свине, птици и зайци, и с пчели управляват земи, като предимно използват формата на собственост. Това е резултат от по-малката необходимост от земи в тези дейности, най-вече за инсталиране на други специализирани активи като сгради за добитък, пчелни кошери и т.н. Най-голямата част от стопанствата в трайни насаждения използват форма на собственост поради необходимост от защита на дългосрочните инвестиции в лозарски насаждения, овощни дървета, други специализирани активи като съоръжения за напояване, опорни конструкции зя растенията, огради и др.

От друга страна, по-голям дял на стопанствата специализирани в полските култури и тревопасни животни използват форма на наем за да осигурят ефективно необходимите (универсални) парцели обработваеми земи и пасища. Тази форма позволява лесна оптимизация на размера на фермите, промяна на парцелите според изискванията на за сеитбооборот, консолидация на земята, преместване към висококачествени (неизтощени, по-малко ерозирали и т.н.) земи, и замяна на скъп или ненадежден снабдител на земя.

По-малка част от стопанствата в планинските райони и в защитените зони и територии участват в управление на снабдяването на земя в сравнение с фермите в равнинните райони и тези разположени в близост до големи градове. В същото време делът на стопанствата, които наемат земя в планинските райони и около големите градове, е по-висок, тъй като повечето собственици на земя в тези райони не са фермери и отдават земя под наем на професионални земеделски производители.

По-малката част от стопанствата в Северозападния регион на страната участват в управление на снабдяване на земя и използват форма на собственост в сравнение с останалата част от страната. В Североизточния регион на страната са разположени най-голямата част от стопанствата, използващи форма на собственост и съвместно обработване на земите с други ферми, и най-малката част, използваща договори за наемане на земя. От друга страна, Югозападният район на страната е с най-голям дял стопанства, участващи в сделки за наем на земя.

Разпределението на земеделските земи между различните типове ферми показва тяхното сравнително значение (и ефективност) в управлението на земята. Най-голямата част от земеделската земя в страната в момента е под кооперативно (39,5%) и корпоративно (34,3%) управление (Фигура 4). По-голямата част от наетите земи също са под кооперативно (37,2%) и корпоративно (37%) управление. Значителен дял от собствената земя е в кооперативните структури (47,2%) и фирмите – корпорации (26,6%) и едноличните търговци (19%). Това доказва, че кооперациите и фирмите демонстрират по-високи сравнителни предимства в управлението на земята в сравнение с физическите лица поради по-голямата им способност да интегрират и управляват повече ресурси (земя, труд, финанси и т.н.), да въвеждат иновации, и да реализират икономии от размери и мащаби, ефективен маркетинг на продукти и услуги, по-голяма способност за лобиране за обществена подкрепа и др.

**Фигура 4. Дял на различните типове ферми във всички стопанисвани, притежавани, наети, и съвместно обработвани земи в страната (процент)**

Делът на отдадените под наем земи е много по-висок от собствено притежаваните земи за всички юридически типове ферми, възлизащи от 63% от стопанисваната земя при физически лица до 76,5% при фирмите (Фигура 2). Средният размер на наетата земя от всички типове стопанства е значително по-висок от собствената земя - от 11,1 hа при физическите лица до 675 hа при кооперациите (Фигура 3).

Почти цялата съвместно обработвана земя в отрасъла се осъществява от фирми (52,9%) и физически лица (42,3%). Този тип управление представлява 8,5% от стопанисваната земя на физически лица и 2,1% на фирми. Това показва, че прилагащите на този форма стопанствата имат някаква потребност и взаимен интерес (ползи) в сътрудничеството с други ферми в управлението на земята за да реализират определени производство и/или транзакционни възможности. Най-честата причина за съвместно обработване на земята е увеличаване на оперативния размер, разпределяне на инвестиции и рискове, съвместно използване на налични машини, труд и ноу-хау, участие в програми за обществена подкрепа и т.н. Важността на този тип управление на снабдяването на земя е най-голяма за прилагащите физически лица, при които средният размер на съвместно обработваната земя (68 hа) надвишава значително собствените и наетите земи. За фирмите размерът на съвместно обработваните земи (63,7 hа) също е по-висок от собствените земи.

По принцип формата на съвместна обработка на земята с други стопанства е ефективна за високо механизирани и стандартизирани дейностти, при които се изисква по-малко влагане на труд и ефективността на индивидуалния принос лесно се установява. При по-сложни дейности информационната асиметрия е значителна и може да се прояви опортюнизъм („безплатна езда“). Това изисква изграждането на специално (и скъпо) управление за колективна организация, което е причина за ограничаване на по-широкото разпространение използване на тази форма в селското стопанство.

Болшинството от всички типове (стопанисвани, собствени, наети и съвместно използвани) земи в страната се управляват от големи и средни ферми, което демонстрира тяхната по-висока сравнителна ефективност в управлението на снабдяването на земя и мениджмънта на дейностите. Средният размер на земите под различен тип управление варира значително от едноцифрени числа в самозадоволяващи се и малки стопанства до стотици хектари в големите ферми. Наетите земи представляват преобладаващата част от всички земи в различните по големина стопанства, и са най-висок дял в стопанствата предимно за самозадоволяване (81%) и фирмите (74%).

Управлението на по-голямата част от земеделските земи в страната (56%) и на наетите земи (62,2%), както и половината от съвместно обработваните земи и 40% от собствените земи се извършват от земеделски стопанства, специализирани в полските култури. В съвременната пазарна, институционална, технологична и др. среда (възможности за прилагане на механизация и експлоатиране на икономии от размери/мащаби, благоприятна динамика на цените и рентабилност, субсидиране базирано на използвана площ и друго подпомагане от ОСП и т.н.) стопанствата за полски култури продължават да демонстрират най-висока ефективност при всички типове управление на земята. Средният размер на земята при всички видове управление е най-висок в полските стопанства с изключение на съвместно обработваните земи, в които растениевъдно-животновъдните стопанства превъзхождат (200 ха) фермите с останалите видове специализация. От друга страна, стопанствата, специализирани в зеленчуци, цветя и гъби и тези с отглеждане на пчели, имат много по-малък среден размер на земите под общо управление и в трите основни форми на управление на земята.

Собствената земя представлява най-голямата част от управляваната земя на пчеларите (71%) и около една трета от управляваната земя във фермите, специализирани в зеленчуци, цветя и гъби, трайни насаждения и смесено животновъдство, където съществува висока зависимост на активите от други активи (оранжерии, кошери, сгради и др.). В същото време, при по-стандартизираните дейности във ферми, специализирани в полски култури, тревопасни животни, и свине, птици и зайци, размерът на наетите земи заема основен дял във всички стопанисвани земи.

Най-големият дял от общите стопанисвани, собствени, наети и съвместно обработваеми земи е в стопанствата разположени в равнинните райони, тъй като основната част от земеделските земи са разположени в тези райони. Средният размер на земите при всички видове управление е много по-висок в равнинните райони в сравнение със стопанствата в планинските райони и в защитените зони. Изключение прави средният размер на наетите земи на стопанствата в защитените зони, който е най-голям. Делът на наетите земи във общо стопанисваните земи на фермите във всички райони е по-висок, достигайки до 91,4% в защитените зони.

Стопанисваните и собствените земи във ферми, разположени в близост до големи градове, са средно по-високи, отколкото в по-отдалечените райони на страната, докато размерите на наетите и съвместно обработваните земи са по-ниски. Делът на собствената земя в общо стопанисваната земя на стопанствата също е много по-голям в тези райони, превъзхождайки дела на наетите земи. Всичко това показва предпочитания на фермерите към формата на собственост в подобни райони, което е следствие от лесен (и евтин) достъп до големи пазари и критични (услуги, ноу-хау, труд, капитал и др.) ресурси, по-малка наличност на земи и предлагане на пазарите за земи, по-високо селскостопанско и неаграрно търсене, по-бърз растеж на цените на земята и наемите, практическа възможност за живеене в града и работа в близката ферма и др.

Най-мащабно управление на земеделски земи се осъществява в Северозападния, Североизточния и Южния централен райони на страната. С най-голям среден размер на стопанисвани и наети земи са фермите в Северозападния и Североизточния райони на страната, докато тези разположени в Югозападния район са с най-малки размери за общо и специфично управление на снабдяването със земя (поради ограничените земеделски земи в тзи район). Собствените земи заемат най-голям дял (38,9%) от стопанисваните земи във фермите на Южния централен район, докато наетите земи достигат 84,8% от общите земи на стопанствата разположени в Югозападния район на страната.

1. **Честота на сделките със земя на фермите**

Значителна част от българските стопанства не участват в сделки за снабдяване на земя, тъй като те или притежават необходимите земи (индивидуална, семейна или колективна собственост) за ефективна дейност на фермата, или имат високи транзакционни разходи за снабдяване на необходимите им земи. Малко над 37% от менажерите на земеделски стопанства съобщават, че не купуват земя, 27,8% от тях, че не продават земя, 51,9% не практикуват краткосрочен наем на земя, 64,1% не използват дългосрочна аренда на земя, и 65,2% не отдават земя под наем. Това често е следствие от високи пазарни и частни разходи за намиране на партньори, договаряне на ефективни сделки, контролиране на изпълнение на договори и/или нисък капацитет за разширяване на дейността и използването на ресурси.

Въпреки това, голяма част от всички български ферми участват в някакъв вид сделки за снабдяване на земя с цел разширяване или оптимизиране на размера на стопанството и дейността. Основните форми за снабдяване на земя в земеделските стопанства са: (1) сделки за покупка или продажба, чрез които се договаря и осъществява трайно прехвърляне на правата на собственост върху земята, и (2) договор за наем или аренда, чрез който определени права (за ползване, генериране на доходи и др.) се прехвърлят частично или изцяло за определен период от време – краткосрочен (сезон, една календарна или агрономическа година) наем или дългосрочен (две и повече години) аренден договор.

Повечето български стопанства, които практикуват покупко-продажба на земя, както и сделки за дългосрочно наемане и отдаване под наем, го правят рядко (Фигура 5). Земеделските земи обикновено са в силна взаимна и дългосрочна зависимост (например, висока специфичност за местоположение, актив или знания) с други активи на фермата - управленски, организационни, ноу-хау, материални и биологични инвестиции[[3]](#footnote-3). Поради тази причина, не се налагат чести промени в размера или местоположението на използваните поземлени парцели чрез нови сделки със земя. Ето защо ефективното (дългосрочно) снабдяване на земя се осигурява чрез форма на собственост или дългосрочна аренда, като се спестяват разходи за многократно договаряне, чести предоговаряния на условията на размяна, намаляване на неопределеността, защита на специализирани инвестиции от възможен опортюнизъм (например, невъзобновяване на краткосрочен договор за наем преди края на жизнения цикъл на силно специфични за конкретния парцел(и) дългосрочни вложения), и необходимост да се оспорва и санкционира изпълнението на договорни условия чрез съд или по друг начин.

**Фигура 5. Честота на участието в различен тип сделки със земя на земеделските стопанства (процент от фермите)**

Освен това, по-голямата част от фермите (57%) практикуват краткосрочни договори за наем на земя ежегодно. Предпочитанието за краткосрочен договор за наем се определя от стратегията на мениджърите на ферми в сезонни или едногодишни култури и пасища да не участват в „по-малко гъвкави“ дългосрочни споразумения[[4]](#footnote-4). Краткосрочният наем позволява лесно адаптиране на размера на стопанството, и местоположението и консолидацията на парцелите с подходящи или по-продуктивни земи, дава възможност за договаряне на нови условия съответстващи на динамиката на пазарната среда (цени на продукта и рентата) и т.н. По-големите ферми имат специализиран персонал, докато по-малките стопанства не прилагат многочислени договори, като обикновено договорите за наем са с едни и същи условия и между едни и същи агенти. Следователно, честото повторение на договарянето не е свързано със значителни транзакционни разходи, като същевременно запазва възможностите за бърза адаптация.

Освен това, използването на договор за краткосрочен наем често се обуславя от предпочитанията или нежеланието на поземлените собственици да подписват дългосрочен договор поради други планове за използването на земеделската земя в бъдеще, очаквания за по-добри оферти за договори и т.н. В определени случаи, използването на тази форма на управление е резултат е от формални институционални изисквания – например, при наемане на общински или държавни земи (пасища, ливади и др.), извършване на селскостопански дейности в защитени зони и територии, и т.н. По принцип, когато съществува висока взаимна зависимост между страните (например, съседни на фермата парцели земеделска земя за наем), тогава са налице силни стимули за продължаване (повтаряне) на отношенията и подновяване на договора – формата за ежегоден договор за наем работи добре.

Немалка част от фермите (40,7%) също посочват, че те често прилагат дългосрочна аренда на земя. Това са предимно по-големи земеделски производители (кооперации, корпорации и т.н.) с интензивни и специфични за земята инвестиции в множество области, които изискват чести дългосрочни сделки за снабдяване на земя. Освен това, дългосрочният договор за аренда на земя е задължителен за кооперациите (Закон за кооперациите), докато минималната продължителност на арендата от 5 години се регламентира от Закона за арендата на земеделска земя. Нещо повече, нарушаването на официалните разпоредби се открива лесно („обществена тайна“ в селските райони и общности) при големите стопанства, които най-често наемат земи от десетки, стотици или хиляди дребни поземлени собственици.

От друга страна, фермите с по-малки размери обикновено имат няколко и едни и същи снабдители на земя, и тази форма позволява бързо разширяване на размера на стопанството с незначителни производствени (инвестиция за закупуване на земя) и транзакционни разходи. Освен това, повечето инвестиции в селското стопанство (влагане на торове, подобрения на земята, оранжерии и т.н.) и прилагането на агрономическите принципи (изискване за сеитбооборот на културите и др.) налагат по-дълъг период на управление на земята, за да се „откупят“ капиталните вложения - обикновено 3-5 и повече години. Нещо повече, периодът на много сделки за снабдяване на земя, свързани с други критични активи като оранжерии, трайни насаждения и т.н. (висока специфичност на активите и по местоположение) е (пред)определен от „продължителността на живот“ на свързаните материални и/или биологични активи.

Най-накрая, значителен е и делът на стопанствата, които отдават земя под наем ежегодно - 28,6%. Някои земеделски производители използват сделки за продажба и отдаване под наем/арендуване на земя за да намалят размера на фермите поради преминаване към други селскостопански или неземеделски дейности, намаляване на възможностите (например, липса на финанси, работна сила, напреднала възраст, предстоящо пенсиониране и др.) и т.н.

Въпреки това обаче, голяма част от българските стопанствата редовно прилагат противоположни сделки със земя, като интегрират нови земи във фермата (закупуване или наемане/аренда на земя) и едновременно с това изключват (продават или отдават под наем) други парцели земя от фермата (Фигура 6). Това означава, че значителна част от стопанствата използват разнообразни противоположни форми на управление на снабдяването на земя за да оптимизират, а не за да намалят размера на фермата - преминаване към производства с интензивно използване на земя, промяна на качеството или местоположението на земеделските парцели, преход от постоянно към временно прехвърляне на правата върху земята, преход към нови „колективни“ форми на снабдяване на земя или стопанска организация, и др.

**Фигура 6. Дял на стопанствата с едновременни сделки със земя (процент)**

1. **Вид на договорите, партньорите и цените за снабдяване със земя**

Писмена форма се използва от повечето ферми в различни видове договори, свързани със снабдяване земя (Фигура 7). Писмената форма на договорите често се налага от официалните разпоредби (Закон за договорите, Закон за арендата на земя, Закон за Кооперациите, Търговски закон, и др.)[[5]](#footnote-5) или се изискват от финансиращи (например, търговски банки), подкрепящи (субсидиращи публични, частни, международни) или предоставящи (общински и държавни институции и др.) организации.

**Фигура 7. Тип на договора и партньора в сделките със земя на земеделските стопанства (процент ферми)**

Използването на писмена форма е свързано с допълнителни разходи за формулиране и уточняване на договорни условия, наемане на експерти, официална регистрация, налага плащания на такси и данъци, и т.н. Въпреки това, тя има и редица транзакционни предимства като лесно доказване на собственост (нотариален акт), оспорване и санкциониране на договорените клаузи, включително чрез трета страна (съд, държавен орган, независим експерт), реални възможности за участие в други сделки (например, регистриране на фирма или кооперация, присъединяване към колективна организация, използване на земята като обезпечение срещу банков кредит), взаимосвързани и хибридни форми (например, договор за снабдяване на земя със или срещу снабдяване на услуги и суровини, маркетинг и др.), законно прехвърляне на собственост или договорени права на наследници или други (включително географско отдалечени, международни, институционални) страни и др.

Освен това писмената форма е задължителна за регистрираните организации и се прилага стриктно от членовете и акционерите на кооперации и корпорации със сложно управление и разделение на собствеността от управлението (и възможност за злоупотреба с организацията в интерес на наетите мениджъри, администрация или техни приближени). Повечето снабдители на вода (за напояване) също са държавни (Напоителна система), частни или колективни (Сдружения на водоползватели) организации, които изискват или са задължени да използват писмени договори за своите услуги.

Големите ползватели на арендувана земя обикновено са големи стопанства, които имат значителен капацитет (вътрешни експерти, средства) и прилагат стандартна договорна форма за идентични транзакции с множество собственици на земя всяка година. Поради това тези ферми нямат високи разходи за изготвяне на писмени договори за снабдяване на земя. Ето защо писмената форма на договор в сделките за покупко-продажба и арендните договори е предпочитана форма на управление за голяма част от стопанствата.

Въпреки това обаче, поради високите разходи за случайни транзакции и ниската ефективност на външно (например, съдебна система) правоприлагане, някои ферми практикуват устно („джентълменско“) споразумение при сделки за снабдяване на земя. Освен това често съществуват взаимни интереси да се скрият и да не се формализират споразуменията, за да се избегне плащането на данък върху доходите или по други причини. Устните договори са ефикасни за отдалечените селски райони и общности, често засягат стандартни парцели земя и се санкционират добре чрез частни форми (семейни, бизнес и приятелски връзки на участниците), взаимосвързани сделки или предоставяне на икономически залог, добра репутация, силови позиции, социален натиск или други средства.

Важен фактор за намаляване на разходите по сделките със земя е повторяемостта на транзакциите между едни и същи агент. В тези случаи двете страни на транзакциите развиват „близки“ отношения, опознават се, изграждат доверие и механизми за адаптиране на транзакции и разрешаване на спорове си. Освен това и двете страни са заинтересовани от продължаване на взаимотношенията в дългосрочен план, ограничават опортюнизма си и си сътрудничат при адаптирането на договорните условия в съответствие с променящите се условия на размяна. Ситуация на чести сделки със земя с едно и също лице или организация („личността на партньора е от значение“) се съобщава в значителна част от стопанствата при договори за краткосрочен наем и дългосрочна аренда на земя, както и голяма част от сделките за отдаване на земя под наем от фермите.

Нещо повече, през последните две десетилетия пазарите за продажба на земеделски земи се развиха бързо и много фермери използват пазарен агент („безлична размяна“) при сделки за покупко-продажба на земя и в по-малка степен при други сделки със земя и вода. Освен това някои ферми посочват „наличие на посредник“ при сделките за снабдяване на земя, и че тази тристранна форма е по-важна за улесняване на транзакциите между продавач и купувач на земеделска земя.

Цената на сделките за снабдяване на земя е важен параметър, който управлява поземлените отношения. Пазарите за продажба на земя се развиха значително по време на членството на страната в ЕС и пазарните цени се прилагат широко от една трета от стопанствата в сделките за покупко-продажба (Фигура 8). Въпреки това, голяма част от фермите също договарят цена в сделките за покупко-продажба поради високата специфика на парцелите по отношение на качество, местоположение, съпътстващи биологични и материални активи, екосистемни услуги, достъп до инфраструктура (пътища, електричество, напояване), пазарно позициониране, географско положение и др.

**Фигура 8. Тип на цената и рентата при сделките със земя на земеделските стопанства (% от фермите)**

При договорите за краткосрочен наем и дългосрочна аренда на земи договорената цена е преобладаващата форма. При подобни транзакции общата пазарна цена не работи добре, тъй като само определени права върху земя се прехвърлят за определен период от време, различни условия на договора могат да бъдат уточнени според нуждите на контрагентите, и много важни характеристики на конкретен поземлен парцел могат да бъдат оценени. Освен това поземлената рента често се променя ежегодно във всички посоки, а договорената цена намалява несигурността и риска и за двете страни на контракта.

Разделянето на продукта/реколтата (crop-sharing) е основна форма на договорена цена на рентата, като се практикува различно съотношение на участие на собственика на земята в добива - 50:50, 30:70 и др. Тази форма обвързва размера на рентата с производителността на земята и се прилага масово, когато е лесно да се установи (наблюдава, измери, контролира и т.н.) качеството на земята от арендатора и фермерската реколта от собственика на земята (невъзможност да опортюнизъм, липса на спорове).

За по-стандартни поземлени парцели (обработваема земя, пасища и др.) се прилага пазарна цена при договорите за наем, тъй като тя се „взема“ (намира) лесно и управлява взаимотношенията ефективно по време на договорния период. Тук ограничената рационалност на поземления собственик (например, нефермер, живеещ в отдалечен район или в чужбина) или на фермера-арендатор (например, неопитен фермер, парцели земя в непознати месности) няма значение, нито възникват опортюнизъм и спорове – цената на рентата просто отразява пазарните колебания по време на арендния договор.

За някои дългосрочни арендни сделки обаче се използва фиксирана цена, която намалява риска и неопределеността и улеснява транзакциите. В други случаи, цената на сделката със земята зависи от продукта, като отразява стойността на добива, натиска върху качеството на земята (агротехника, ерозия, степен на усвояване на хранителни вещества и т.н.) или други фактори.

За всички сделки за снабдяване на земя заплащането в брой е предпочитаният избор на агентите. Въпреки това обаче, в селските общности някои собственици на земя дават предпочитание на рентата в натура. Това е или защото собствениците на земя получават необходимото количество земеделски продукт(и) за потребление на домакинствата им и на домашните животни, или получават по-високо качество на местни пресни или преработени (като плодове, сирене, грозде и др.) продукти, или получават рентата по-бързо (веднага след прибиране на реколтата), вместо да чакат приключване на маркетинга и паричните преводи. Друга причина за избора на плащане в натура е, че фермерът и собственикът на земя са заинтересовани да споделят излишъка (доход, неплатен данък върху добавената стойност), вместо да го дават на държавата (както при паричните транзакции).

1. **Фактори и еволюция на управлението на земя в българските фарми**

Анкетното проучване установи, че голяма част от българските стопанства нямат съществени проблеми при сделките със земя, включително 19,7% при покупко-продажба, 16,8% при краткосрочно наемане, 16,2% при дългосрочна аренда, и 11,3% за снабдяване на водата за напояване. Повечето ферми без значими проблеми в управлението на снабдяването на земя са сред физически лица, малките по размер стопанства, тези специализирани в трайни насаждения, и разположените в равнинни райони на страната. Това означава, че за тези ферми системата на пазарно, частно, колективно, обществено и хибридно управление на земята работи добре.

Въпреки това обаче, за значителен брой ферми (30,7%) размерът на разходите за намиране на необходимите земи и природни ресурси е критичен фактор, който силно ограничава развитието на тяхното стопанство (Фигура 9). Последното е особено важно за голяма част от едноличните търговци и кооперации, стопанства с големи размери, стопанствата специализирани в трайни насаждения и смесени култури, и тези разположени в равнинни райони на страната, в защитени зони и територии, и в близост до големи градове, както и стопанствата в Североизточен, Северен централен и Южен централен райони на страната.

**Фигура 9. Фактори, силно подпомагащи или ограничаващи развитието на българските стопанства (процент ферми)**

Основните фактори, създаващи проблеми и разходи при сделките за покупко-продажба на земя на повечето български стопанства са липсата на свободна земеделска земя (за всяко трето), високите цени (33%), голямата разпокъсаност на парцелите (24,9%), и необходимост от правене на сделки с множество (съ)собственици (25,5%) (Фигура 10).

**Фигура 10. Проблеми при сделки със земеделски земи и води на земеделските стопанства (процент ферми)**

При сделките за краткосрочен наем на земя основните проблеми на фермите са свързани с липсата на свободни земеделски земи (20,1%) и голямата разпокъсаност на парцелите (22,4%), докато при сделките за дългосрочна аренда с липсата на налични земеделски площи (за всяко трето стопанство), високите цени (30,7%), голямата разпокъсаност на парцелите (26,4%), и необходимостта от сделки с множество (съ)собственици (26,7%).

При снабдяването на вода за напояване основните проблеми на повечето български стопанства са причинени от липсата на наличност или достъп до вода за напояване (за една пета от всички ферми) и високата цена на водата (14,2%).

Освен ефективното снабдяване на земя, други персонални, социални, икономически, институционални и др. фактори са (дори) важни за цялостното развитие на земеделските стопанства. Критичните фактори (и транзакционни разходи), които силно ограничават развитието на много български ферми на настоящия етап са: законодателната и нормативна уредба в страната и отрасъла, размерът на разходите за намиране на необходимата работна сила, размерът на разходите за управление на наетия труд и работници във фермата, размерът на разходите за намиране на необходимите краткосрочни и дълготрайни активи, размерът на разходите за намиране на необходимото финансиране за фермата, размерът на разходите за намиране на необходимите иновации, размерът на разходите за маркетинг на продукцията и услугите на фермата, размерът на разходите за регистрация, сертификация и др., наличието на неформален и сив сектор в селското стопанство, и социално-икономическата ситуация в района и страната (Фигура 9).

Настоящето проучването не откри съществени различия в прилаганите форми, интензитет и проблеми (разходи) при транзакциите за снабдяване на земя в зависимост от пола, възрастта и образованието на управителите (собствениците) на фермите. Съществува обаче силна корелация между продължителността на професионален опит на менажера и интензивността и ефективността на снабдяването със на земя, и реализиране на потенциала за развитие на фермата.

Проучването не установи никакви силни връзки (взаимозависимост, взаимосвързаност, корелация) между доминиращите форми на снабдяване на земя с управлението на други видове транзакции на фермата, като снабдяване с работна сила, услуги, материални и биологични активи и иновации, финансиране, маркетинг на продукцията и услугите, предоставяне на екосистемни услуги, и управление на риска.

Прилагането на подобен подход в настоящето и предишно проучване на автора през 2001 г. дава реална възможност да се оцени фундаменталната еволюция на управлението на земята в българското селско стопанство през последните две десетилетия. Основните форми на снабдяването на земя в земеделските стопанствата се променят значително през периода на пред-присъединяване и членство в ЕС (Таблица 1). В началото на века съществуват огромен брой ферми с по-малки размери, включително огромен „полупазарен“ сектор и стопанство за самозадоволяване, базирано предимно на малки фамилни ресурси и разпокъсани парцели собствена земя. Основният форма за придобиване на собственост върху земята е реституцията (приватизацията) на земеделските земи, в резултат от ликвидацията и приватизацията на старите обществени стопанства (АПК, ТКЗС, ДЗС и др.). Правата на частна собственост върху земите (и другите ресурси, услуги, води и т.н.) не бяха напълно дефинирани, и възстановени в реални граници, добре оспорвани и адекватно санкционирани. Следователно сезонните (годишни) договори за наем със стотици и хиляди поземлени собственици и партньорствата с малобройно членство (съвместно обработване на земи) бяха доминиращи (най-ефективни) форми за разширяване на фермите.

**Таблица 1. Еволюция на управлението на снабдяването със земя в българските ферми**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Характеристики** | **Предприсъединителен период (2001г.)** | **Настояще (2023г.)** |
| Частна собственост | Неуточнена, временна, спорна, индивидуална и семейна собственост, малък мащаб, само български граждани, основна форма на снабдяване със земя, без частни права върху води и други природни ресурси, големи стопанства без собственост върху земята, значителен дял недоизползвани или неизползвани земеделски земи, нерегулиран достъп до обществени земи | Установена, законно санкционирана, позволена за чуждестранни агенти, разнообразна форма на собственост (организационна, неземеделски агенти, международна), концентрация в малки и големи структури, една от алтернативните форми на снабдяване на земя, нови частни права върху води, екосистемни услуги, интелектуални продукти, географски произходи, недостиг на земи в определени райони, договор за ползване на обществени земи |
| Фермерски структури | Многобройни, в процес на развитие, ниска ефективност и устойчивост, малки размери, собствени и фамилни (земя, труд, спестявания) ресурси, силно коопериране в използването на земята, голяма степен на самозадоволяване, стратегия за оцеляване, широко разпространена частична заетост в селското стопанство | Намален брой на земеделските стопанства, повече формално регистрирани ферми, по-малко значение на нерегистрираните и кооперативните стопанства, установени, високоефективни и конкурентни, интензивно външно пазарно и частно снабдяване на (поземлени, трудови, финансови, иновации) ресурси, суровини и услуги, разнообразен тип коалиции, стратегия за дългосрочно развитие, професионални фермери |
| Пазари | Неразвити, липсващи, фрагментирани, неформални, липса на адекватна инфраструктура, примитивни и персонализирани размени, монополни позиции, недостатъчна и асиметрична информация, липса на обществена подкрепа и регулации | Добре развити пазари на ресурси и продукти, конкурентна, модернизирана инфраструктура, отворени към ЕС, официално регистрирани и отчетени транзакции, публично подкрепяни, регулирани и санкционирани (стандарти, правила и т.н.), интензивен безличен обмен, специализирани агенти, намалена асиметрия на пазарната информация |
| Форми на снабдяване на земя | Собствена земя, временни права на собственост, договор за сезонен и годишен наем, съвместно обработване на земя, квази и напълно интегрирани, ограничение за максимален размер на поземлена собственост и наета земя, без стимули за дългосрочни инвестиции в земя, случайни сделки между приятели, фамилни и затворени общности, нелегитимно използване на частни и обществени земи | Собственост, покупко-продажба, краткосрочен наем, дългосрочна аренда, отдаване под наем, колективна обработка, чисти и прости форми, силен стимул за инвестиции за подобряване на земята, специфика в защитени зони и територии, интензивно договаряне в зависимост от спецификата на активите и нуждите от разширяване на стопанството, неформални форми в по-малък мащаб и в отдалечени райони |
| Вид на договорите за земя и поземлената рента | Неформални, стандартни („класически“), сложни и хибридни (взаимосвързани) форми, частно санкционирани, рента в натура, забавено, намалено или липса на плащане на обещаната рента | Писмени, регистрирани, законово санкционирани, публично регулирани (форма, срокове, период, регистрация), съобразени с нуждите на агентите (специални, „неокласически“), заплащане в брой, управлявани от доверие и репутация, поддържани и санкционирани от трета (частна или обществена) страна |
| Институционална среда | В процес на хармонизация с ЕС, висока (институционална, пазарна, поведенческа) неопределеност, динамични и (често) противоречиви изменения, остарели и лошо прилагани екологични стандарти, липса на достатъчна обществена подкрепа, висока корупция | Модернизирана в съответствие с ЕС, огромна публична подкрепа чрез ОСП (субсидии, кредитиране, обучение, пазарна информация и т.н.), плащания по ОСП на база използвана земеделска площ, изисквания за кръстосано съответствие (включително опазване на околната среда и биоразнообразието, и др.), подобрено санкциониране и наказване на нарушителите |
| Транзакционни разходи и фактори за развитие на фермата | Ниски транзакционни разходи за снабдяване на земя, много високи транзакционни разходи като цяло, най-критичните фактори - високи разходи за санкциониране на договорите, снабдяване с кредит и маркетинг на продукцията | Умерени или ниски транзакционни разходи за снабдяване на земя, критични фактори - законодателна и регулаторна среда, високи разходи за снабдяване на работна сила, високи разходи за снабдяване със суровини и финанси, маркетинг, регистрация и сертифициране, наличие на неформален сектор, социално-икономическа ситуация |

Повечето пазари бяха неразвити и динамични, докато структурите на управление силно неустойчиви (частична заетост със фермерство, многобройни провали, фалити, сливания, поглъщания, временни организации в процес на приватизация, краткосрочни договори, cash and carry сделки и др.). Появиха се много нови агенти без история, репутация или стратегия да останат в селското стопанство. Пазарната, институционалната и поведенческата неопределеност бяха огромни и пречеха на осъществяването на потенциално изгоден за всички страни обмен между предприемачи, собственици на ресурси и потребители.

Нямаше ефективна публична система за санкциониране на законите и договори, и неформални частни (нерегистрирани, нелегитимни) форми бяха широко разпространени за управление на снабдяването на земя и защита на транзакциите – взаимосвързани форми (например снабдяване на земя срещу маркетинг), бартерни сделки, персонализирани (вместо безлични пазарни) размени, форми частно санкциониране, незаконно използване на частни и публични земи и др. Пазарите за продажба на земя и дългосрочна аренда практически липсваха и прилагането на подобни форми на снабдяване на земя беше много рядко.

Транзакционните (информационни, осъществяване, санкциониране, учене от грешки и т.н.) разходи, свързани с външното снабдяване със земя (и други фермерски транзакции), бяха много високи поради бързата модернизация на институционалната среда (въвеждане и прилагане на законите и нормативната уредба на ЕС, множество промени и изменения в нормативните документи и държавните институции), либерализация на пазарите, неадекватна пазарна инфраструктура, ниска ефективност на системата за санкциониране на частни договори, преструктуриране на земеделски структури и производство, малък управленски опит на фермери, примитивни технологии, недостатъчна публична подкрепа (обучение, съвети, субсидии), монополни позиции на държавни или частни агенти, широко разпространена корупция и т.н. Освен това ефективната оптимизация на размера на фермата беше силно ограничена от високите разходи за санкциониране на договорите като цяло, и от огромните разходи за снабдяване с кредит и маркетинг на продукцията.

## **Заключение**

Налице е огромно развитие в управлението на снабдяването на земя в българските стопанства през последните две десетилетия. Въпреки това обаче, поради недостатъчната (статистическа, официална и т.н.) информация няма пълно познаване на доминиращите форми и движещи фактори на управлението на земята. Това възпрепятства вземането на управленчески решения на всички нива - от мениджмънта на земеделските стопанства и аграрния бизнес и формирането на техните стратегии, до колективните действия, включването на трети страни (местна власт, неправителствени организации и др.), и разработването и прилагането на политики на правителството и ЕС.

Това изследване направи опит да разкрие формалните и неформалните форми на управление на снабдяването на земя, прилагани от българските стопанства от различен тип и местоположение, и критичните фактори за тяхното развитие. Проучването установи, че договорите за наем и аренда са най-разпространените форми за снабдяване на земя в страната, следвани от форма на собственост и съвместното обработване на поземлените участъци. Значението на различните форми на управление, форми на договори за снабдяване, интензивност на транзакциите, видове партньори, и вид на поземлената рента и цената на земята варират значително в зависимост от юридическия тип, размера, специализацията и географското и екологично местоположение на земеделските стопанства. Основните фактори за избора на форма на управление са честотата на сделките между едни и същи партньори, неопределеността свързана със сделките, и специфичността на активите за поддържане на транзакциите с даден партньор, а така също и професионалният опит на фермерските мениджъри.

Размерът на транзакционните разходи за намиране на необходимите земи и природни ресурси е сред критичните фактори, които силно ограничават развитието на много български стопанства, особено на еднолични търговци и кооперации, фермите с големи размери, стопанствата специализирани в трайни насаждения и смесени култури, и тези, разположени в равнините райони, защитени зони, и в близост до големи градове, и стопанствата в Североизточния, Северния централен и Южния централен район на страната. Повечето проблеми и разходи за сделки (покупка, наем и аренда) на земя на фермите са причинени от липсата на свободна земя, високите цени, голямата разпокъсаност на парцелите и необходимостта от сделки с много (съ)собственици. Сравнителен анализ с подобно проучване от миналото показа огромна модернизация в снабдяването на земя и цялостното управление на земеделските стопанствата по време на присъединяването и интеграцията към ЕС.

Извършването на подобни проучвания налага събиране на нов тип (микро) икономически данни за важни характеристики на аграрните агенти, различните форми на управление на техните отношения, и критични измерения и разходи за транзакциите и дейността им. Това изисква значителни промени в официалната система за събиране на информация в страната и ЕС (национална и международна агростатистика), по-голямо сътрудничество на различни заинтересовани страни (мениджъри на ферми, професионални организации, Национална служба за съвети в земеделието, държавни и международни агенции), и прилагане на по-холистични и интердисциплинарни подходи в икономическия анализ на учени, експерти, професионални организации и публични агенции.

1. Авторът изказва сърдечна благодарност на НССЗ, на всички експерти и менажери на земеделски стопанства участвали в анкетното проучване. [↑](#footnote-ref-1)
2. Корпорациите включват Търговски дружества и Сдружения регистрирани по Търговския закон на страната. [↑](#footnote-ref-2)
3. Специфичните активи имат по-ниска стойност при транзакция с алтернативен агент (Williamson, 2005). Например, дългосрочната инвестиция на фермер-наемател за подобряване на качеството на арендуваната земя (напоително съоръжение, овощни дървета и т.н.) става високо специфична за транзакцията със поземления собственик на конкретен парцел земя. Ако договорът за наем не бъде подновен, специфичните активи не могат лесно (безразходно) да бъдат пренасочени за транзакция със собственик на други парцели земя. От друга страна, тракторът не е специфичен за транзакция с определен партньор актив, тъй като може да се използва ефективно във всеки парцел земеделска земя, а така също и за други цели (транспорт, горско стопанство и т.н.). [↑](#footnote-ref-3)
4. Минималният срок на договора за наем се определя от технологични фактори, който варира от няколко дни при мобилно пчеларство, 1-2 месеца при зеленчуци, до 6-8 и повече месеца за зърнени и други култури. [↑](#footnote-ref-4)
5. Съгласно разпоредбите на Закона за договорите всички договори трябва да бъдат в писмена форма, докато Законът за арендата на земеделска земя също изисква регистрация в местните власти. Формалните изисквания обаче са много трудни (много скъпи) за санкциониране и неформалните (устни) споразумения са широко разпространени в аграрния сектор и селските райони на страната. [↑](#footnote-ref-5)