



**ДО
Г-Н РОСЕН ПЛЕВНЕЛИЕВ
ПРЕЗИДЕНТ НА РЕПУБЛИКА
БЪЛГАРИЯ**

**Г-ЖА ЦЕЦКА ЦАЧЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА 43-ТО
НАРОДНО СЪБРАНИЕ НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

Относно: Становище на Асоциация на индустриалния капитал в България по приетите промени в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, публикувани в ДВ – бр. 38/2014 г. и ДВ – бр. 14/2015 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕЗИДЕНТ,
УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

Във връзка с приетите промени в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи Ви представяме следното

СТАНОВИЩЕ

**НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
НА АСОЦИАЦИЯ НА ИНДУСТРИАЛНИЯ КАПИТАЛ В БЪЛГАРИЯ**

**ПО ПРИЕТИТЕ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА СОБСТВЕНОСТТА И
ПОЛЗВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ, ПУБЛИКУВАНИ В ДВ - БР.
38/2014 Г. И ДВ - БР. 14/2015 Г.**

Българският борсов индекс SOFIX е най-зле представящият се в Европа. Сред причините за това са и приетите изменения и допълнения на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). За този проблем българската общественост беше информирана чрез съвместно писмо от Асоциацията на индустриалния капитал в България и асоциациите, представляващи участниците на капиталовия пазар.

С настоящото акцентираме върху друг, не по-малко значим проблем, а именно:

Законът за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи въвежда редица нови ограничения за чужденци и чуждестранни компании да придобиват земеделска земя в България, а вече придобилите такава са поставени под заплахата да се окажат закононарушители.

Смятаме, че приетите изменения и допълнения не кореспондират с чл. 22 от Конституцията на Република България, съгласно който чужденците и чуждестранните юридически лица могат да придобиват в България земя при определени условия, които са различни от условията, при които това могат да правят българските граждани и юридическите лица, регистрирани по българския закон.

Конституцията на Република България предвижда изключения от основния режим за придобиване на собственост върху земя само по отношение на чуждестранни граждани и юридически лица със седалище в чужбина. Принцип в правото е, че нормативните текстове, включително тези на Конституцията, които предвиждат ограничения, не могат да се тълкуват и прилагат разширително.

С новата ал. 7 в чл. 3 от ЗСПЗЗ недопустимо се въвеждат ограничения и за български юридически лица – търговски дружества, като приложното поле на ограниченията се определя не от седалището на търговското дружество, а от качествата на неговите съдружници и акционери.

Нещо повече - в т. 3 от цитираната ал. 7 ограничението не отчита качеството на съдружниците и акционерите, а акцентира върху вида на ценните книжа. По този начин недопустимо се разширява приложното поле на ограниченията, извън съответната Конституционна норма.

В т. 1 на чл. 7 се имат предвид търговски дружества, притежавани пряко или косвено от други такива, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим. В закона понятието “косвено” не е изяснено, липсва легална дефиниция. Това показва липса на нормотворческа прецизност, тъй като остава място за неясноти, които са пречка за правилното и точно прилагане на нормите. От направените промени не става ясно кой орган ще се ангажира с прилагането на новите разпоредби. Уреждането на този въпрос е необходимо, а липсата му показва, че законодателят не е вникнал в обществените отношения - предмет на конкретното регулиране.

В ал. 7 също се казва, че посочените правни субекти не могат не само да “придобиват”, но и да “притежават” земеделска земя. Предвижда се по същество обратно действие на закона. В случай че преди влизането в сила на цитираните изменения, чуждестранен инвеститор при спазване на действащите към този момент норми е придобил земеделска земя, то новата норма поставя инвеститора в състояние на противоправност. Това е лош сигнал за инвеститорите, който ще работи в посока на намаляване броя и количеството на чуждите инвестиции у нас, въпреки наличието на най-евтина работна ръка и най-ниски данъчни ставки.

Тревожните данни се потвърждават и от анализ на БНБ, според който преките чуждестранни инвестиции в България са намалели със 7% през 2014 г., запазвайки тенденцията за слаб интерес към българската икономика от последните пет години. Още по-негативен сигнал дават данните на БНБ за 50% срив на чуждестранните инвестиции в дялов капитал, като те достигат най-ниското си ниво от 1996 г. насам. В този смисъл обсъжданата разпоредба противоречи и на принципите, залегнали в подписаните от наша страна над 40 спогодби за взаимна защита и насърчаване на инвестициите. Съгласно тези принципи по отношения на инвестициите се прилагат законите, които са били в сила, когато те са направени и евентуални законови промени не могат да засегнат инвестиции, направени преди влизането на тези законови промени в сила. Като конкретен пример можем да посочим чл. 2 от Договора за насърчаване и взаимна защита на инвестициите между Република България и САЩ, в който се казва, че "... Освен това всяка страна се задължава да уведомява другата за всякакви бъдещи изключения по отношение на секторите и въпросите, изброени в приложението, и да ограничи такива изключения до минимум. Всяко бъдещо изключение от всяка една от страните няма да се прилага към инвестиция, съществуваща в онзи сектор или въпрос по времето, когато изключението влезе в сила." В Приложение към Договора изрично е записано, че областите по отношение на които ще се прилага Договора, включват и недвижимите имоти, разбирани в широк смисъл.

С посочения проблем са запознати посланиците в България на държавите, с които имаме подписани такива спогодби, предвид тяхното нарушаване.

От изнесените данни е видно, че процесите в България отблъскват чуждестранните инвеститори. За произтичащите проблеми от разпоредбите на ЗСПЗЗ вече са информирани всички институции в страната, Европейската комисия и Европейският парламент. С влизането на измененията в сила се компрометира правната сигурност в Държавата. Пазарът на земя замря, като на места цените на земята се сгромолясаха с 15-20%, което заедно с влошената ликвидност силно накърни интересите на собствениците на земеделска земя. Рязкото намаляване на цената на земята влоши и кредитоспособността на земеделските производители. Това не е в полза на обикновените земеделски производители, чиито интереси не са защитени, тъй като цитираните разпоредби не ограничават възможността на чужденци да обработват земя под аренда за дълги години напред. Въвеждането на санкционен елемент с новия чл. 40а от ЗСПЗЗ ще доведе до необичаен правен подход, според който един инвеститор, действайки в рамките на закона, ще бъде санкциониран заради непредвидимото настроение на законодателя. Следователно цитираните разпоредби са демонстрация на непазарно, неевропейско, непредвидимо и конюнктурно поведение на нашия законодател.

Новият чл. 3в от посоченото изменение на ЗСПЗЗ също не съответства на замисъла на текста на чл. 22, ал. 1 от Конституцията. Той дискриминира българските граждани, които са живели през последните 5 години извън страната. Така един чужд гражданин, живял през последните пет години в България има повече права от български гражданин, който живее в чужбина.

Това е пореден пример на несъвършена нормотворческа дейност, като нейният продукт нанася повече вреди отколкото ползи, доколкото не отчита

целесъобразността и въздействието на регулациите върху обществените отношения. По тези причини законодателят следва да преосмисли нуждата от цитираните нови разпоредби на ЗСПЗЗ и евентуално съществено да ги преработи или отмени поради тяхната нефункционалност и негативно въздействие върху регулираните обществени отношения.

Следва да се има предвид също, че съгласно Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН) административно нарушение е само това деяние (действие или бездействие), което нарушава установения ред на държавното управление, извършено е виновно и е обявено за наказуемо с административно наказание, налагано по административен ред (чл. 6). В тази връзка новият чл. 40а от ЗСПЗЗ (ДВ - бр.14 от 2015 г. в сила от 1 май 2015 г.) обявява за административно нарушение притежанието на земеделска земя от лицата по чл. 3, ал. 7, т. 1 и 2. Предвидени са необичайно високи санкции, съразмерни със средната цена на земеделските имоти. Преди влизането на тази норма в сила придобиването на земеделска земя от лицата по чл. 3, ал. 7 е било законно и не е съставлявало нарушение. Принцип в правото е, че въвеждането на нов административно-наказателен състав, какъвто е случаят, има действие “за в бъдеще” и по правило няма обратно действие. В дискутираната хипотеза за административно нарушение се обявява не само “придобиването”, но и “притежаването” на земеделска земя. Законът не уточнява в кои случаи “притежаването” на земеделска земя е административно нарушение.

От изложеното следва, че всяко притежание на земеделска земя във визираните случаи, независимо от времето на придобиването ѝ, е нарушение. Така се оказва, че законно придобита преди влизането в сила на визираните промени земя става незаконно притежавана от един последващ момент.

Обратно действие на административно-наказателната норма е недопустимо и съгласно принципите на Европейското право. Освен това се поставят неприемливо кратки срокове за отчуждаването на притежаваните земеделски земи – 1 май 2015 г., което навежда на принудителното им отчуждаване от чуждите инвеститори, като в резултат те ще трябва да приемат претърпените загуби, без да имат вина за това.

Според нас приетите изменения в ЗСПЗЗ следва да действат само “в бъдеще”, поради което в преходните разпоредби на закона следва да се добави параграф, който да уточнява, че измененията и допълненията в закона не се прилагат за имотите, придобити преди 1 май 2015 г.

С УВАЖЕНИЕ,

**УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА
АСОЦИАЦИЯ НА ИНДУСТРИАЛНИЯ
КАПИТАЛ В БЪЛГАРИЯ**