

21_New Rules for the Acquisition of Farmland by Bulgarian and Foreign Nationals_Oct_14_TE

С държавен вестник бр.38 от 7 Май 2014г. се въведоха изменения и допълнения на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, с които се ограничиха възможностите на български и чуждестранни физически и юридически лица да придобиват земеделски земи у нас. 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 неясноти по отношение на практическото приложение на закона, което положение се обуславя и от липсата на задължителна съдебна практика и разяснения на компетентните институции по спорните моменти.

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

Съгласно алинея 1 на новия чл.3в, 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. Алинея 2 на 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 съдружниците в дружеството, членовете на сдружението или учредителите на акционерното дружество отговарят на изискванията по ал. 1.

Прави впечатление, че при въвеждането на изискването за петгодишно пребиваване в България, не е направено разграничение относно гражданството на физическите и юридическите лица. В този смисъл, се налага изводът, че за да може физическо или юридическо лице, независимо дали българско или чуждестранно, да придобие земеделска земя, същото 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 петгодишно пребиваване на територията на България, тъй като

Нови правила за придобиване на земеделски земи от българи и чужденци

адресната регистрация не е равнозначна на фактическо пребиваване в страната. Липсва предвиждане дали петгодишният срок на пребиваване следва да е непрекъснат и ако да какво се разбира под непрекъснатост на пребиваването. Съществува неяснота и по отношение критерия „установеност“.

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

Съгласно новата алинея 7 на чл.3, не могат да придобиват и да притежават право на 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 Европейското икономическо пространство,
 - чуждестранни юридически лица от държавите – членки на Европейския съюз, или от държавите – страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство,
 - 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, обнародван и влязъл в сила
3. акционерни дружества, които са издали акции на приносител.

С въвеждането на т.2 се преустановява досегашната практика на чужденци, граждани на трети страни да придобиват земеделски земи посредством учредяването на търговско дружество в България, когато няма ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България международен договор, който е обнародван и влязъл в сила.

Нови правила за придобиване на земеделски земи от българи и чужденци

Спорен е въпросът дали ограничението се отнася само до дружества, в които пряко съдружници или акционери са лица, извън посочените категории или същото е приложимо и при косвено участие на такива лица в капитала им – т.е. хипотеза, при която съдружник или акционер в търговско дружество, което придобива земеделска земя е друго търговско дружество, в което съдружник или акционер е лице извън посочените категории.