

ИКОНОМИКА / ECONOMICS

**ЕВРОПЕЙСКИ МОДЕЛИ НА
ОРГАНИЗАЦИЯ НА АРЕНДНИТЕ
ОТНОШЕНИЯ****доц. д-р Здравка Джандармова**

Резюме: Съществуват два основни модела на функциониране на аграрната икономика, които се различават по своите основни цели. "Затворената" система има за своя цел подкрепата на фамилното фермерство, на което се предоставят производствените фактори и възможностите за навлизане на нови производители са силно ограничени. "Отворената" система се основава на концепцията, че земеделската земя е не само една от приемливите форми на инвестиция, но е и източник на доход за фермерската фамилия.

Ключови думи: земеделие, модели, аренда, арендни отношения, поземлена реформа, системи, фермер, арендадател, арендуване, фермерска култура.

На територията на Република България се наблюдава осезаема и значителна раздробеност на поземлената собственост и изключително нисък среден размер, които се дължат на дългогодишните реформаторски процеси, в частност възстановяването на собствеността върху земеделските земи. Така се поставя с особена острота проблемът за бъдещите

**EUROPEAN ORGANIZATION
MODEL OF LEASE RELATIONS****Assoc. prof. Zdravka Djandarmova, PhD**

Abstract: Two basic models of functioning of agricultural economics, which differ in their main objectives. „Closed“ system has as its objective the support of family farming, which provide production factors and opportunities for the entry of new producers are heavily restricted. „Open“ system is based on the concept that agricultural land is not only one of the acceptable forms of investment, but also a source of income for the farm family.

Keywords: Agriculture, Models, Leasing, Tenant relations, Land reform systems, Farmer, Landlord, Farming culture.

On the territory of the Republic of Bulgaria is observed tangible and significant fragmentation of land ownership and extremely low average rate, due to longstanding reform processes, in particular restitution of agricultural lands. So it poses a particularly acute the problem for the future characteristics of Bulgarian private farm. In terms of more than one

характеристики на българското частно земеделско стопанство. В условията на повече от един милион и седемстотин хиляди собственици и над 15 милиона поземлени участъци изграждането на конкурентноспособни и ефективни стопанства е силно затруднено. При това процесът на раздробяване на поземлената собственост не е приключил и понастоящем се наблюдава тенденция към нарастване броя на собствениците, дължаща се предимно на осъществяваните доброволни делби между правоимащи наследници.

Съществуват два основни модела на функциониране на аграрната икономика, които се различават по своите основни цели. "Затворената" система има за своя цел подкрепата на фамиленото фермерство, на което се предоставят производствените фактори и възможностите за навлизане на нови производители са силно ограничени. Затрудненият достъп до външни капитали и липсата на нетрадиционни нови решения и идеи обуславят неефективността на "затворената система. Повечето затворени системи се срещат в страни с традиционно равно наследствено право, когато след смъртта на родител, всички наследници придобиват право на еднакъв дял от земята или на паричен еквивалент. В повечето случаи това води до разделяне на стопанствата, поради нарасналия брой членове на следващото поколение. В резултат намалява размера на стопанствата, нараства броя на тези, които прекратяват дейността си или се насочват към допълнителна заетост извън стопанствата, за да осигурят доходи за изхранването на домакинствата си.

"Отворената" система се основава на концепцията, че земеделската земя е не само една от приемливите форми на инвестиция, но е и източник на доход за фермерската фамилия. Собствеността в

million and seven hundred thousand owners and over 15 million plots of land the construction of competitive and efficient farms is very difficult. In this process of fragmentation of land ownership is not over and is now a tendency to increase the number of owners, due mainly to the ongoing voluntary partition between eligible heirs.

There are two basic models of functioning of agricultural economics, which differ in their main objectives. The "closed" system has as its objective the support of family farming, which provide production factors and opportunities for the entry of new producers are heavily restricted. Limited access to foreign capital and the lack of new non-traditional solutions and ideas determine the ineffectiveness of the "closed system". Most closed systems are found in countries with traditionally equal inheritance law when the death of a parent, all heirs acquire an equal share of land or a cash equivalent. In most cases this leads to separation of farms due to the increased number of members of the next generation. As a result, reduced the amount of farms growing number of those who give up or turn to additional jobs outside the farm to provide income to feed their households.

The "open" system is based on the concept that agricultural land is not only one of the acceptable forms of investment, but also a source of income for the farm family. The ownership in this system has a high capital valuation based on both income and growth. The

тази система е с висококапиталова оценка, основана едновременно на доход и растеж. Основните собственици на земя и при двете системи са фермерите. При условията на "отворената система" са ефективни две форми: *фермер - работещ собственик*, който притежава и използва земята си и *фермер - арендатор*, който арендува земя от различни арендодатели. За разлика от затворената система, където арендуването има преобладаващо краткосрочни измерения, то арендаторите при отворената система най-често си остават такива, независимо че биха могли да закупят земята си. Като професионални арендатори те се стремят към дългосрочност на арендуване, към гаранции срещу прекратяването му, за да са мотивирани да инвестират, докато собствениците се стремят да експлоатират търговски потенциал на земите си.

В отделни европейски страни са формирани междинни системи, носещи едновременно белези и на двете базисни системи (отворената и затворената), съчетаващи съхраняването на фамиленото земеделие със стимули за неговата модернизация. Развитието на арендния модел на земеделие зависи едновременно от външни и вътрешни фактори. Отворената и междинната икономическа система в сферата на земеделието създават благоприятни предпоставки за възникване и просперитет на стокови арендни стопанства с размери, позволяващи ефективна стопанска дейност. Тези системи най-често са свързани и с традиции и нормативни регламентации, стимулиращи по-висока продължителност на арендните отношения и в резултат стабилни характеристики на арендните стопанства. Прилагането на разнообразни механизми, които стимулират съхраняването на семейния характер на земеделие и ограниченията пред

main landowners in both systems are farmers. Under the "open system" are effective two forms: a *farmer - working owner* who own and use land and *farmer - a tenant* who rents land from various lessors. Unlike the closed system where there are predominantly short-term leasing additional dimensions, the tenants in the open system most often remain ones, regardless that they could buy their land. As a professional tenants they seek permanence of the lease to guarantee against the termination to have incentives to invest, while owners are seeking to exploit the commercial potential of their land.

In some European countries have formed intermediate systems carrying both features for both basic systems (open and closed), combining the preservation of family farming with incentives for its modernization. The development of the tenancy model of agriculture depends on both the external and internal factors. Open and interim economic system in agriculture creates favorable conditions for the emergence and prosperity of commodity lease farms sizes that allow effective business. These systems are most often associated with tradition and normative legislation stimulating higher duration of the lease relationship and the resulting stable characteristics of lease holdings. Implementation of various mechanisms that promote the preservation of family farming and nature of the restrictions on the separation of ownership from management, significantly

разделянето на собствеността от стопанисването, стесняват съществено диапазона от възможни решения за арендаторите. В резултат се затруднява и забавя развитието на самите стопанства, развиващи се в рамките на "затворена система".

Приложението на арендата за регулиране на поземлените отношения в страните от Европейския съюз се отличава с голямо разнообразие, като налице е плурализъм на формите - фамилното фермерство съществува редом с активната държавна намеса на пазара на земя. Този факт намира най-ярко проявление във Франция където 27 регионални поземлени организации контролират пазара за покупко-продажба и отдаване под аренда на селскостопанска земя. Това води до увеличаване размера на фермите и улеснява предаването на земя между различните генерации, като същевременно защитава съществуващите фермерски фамилии. Почти навсякъде в останалата част от Европейския съюз фамилното фермерство е в основата на аграрния сектор. Ролята на арендните стопанства нараства, тъй като значително расте относителния дял на арендуваните земи в големите държави - Франция и Германия, докато намаление е регистрирано предимно в по-малки - Гърция, Холандия, Португалия. Голямата промяна в Германия се дължи на нейното обединение и на изключително високия дял на арендувана земя в източните провинции (около 90%).

Най-общо в политиката на страните от Европейския съюз за формиране на поземления пазар, и в частност на арендния пазар, могат да се дефинират три основни цели, стоящи зад решението до каква степен да е намесата в структурата на поземлените отношения:

- 1) икономическа ефективност от земеделието;

narrowing the range of possible solutions for tenants. As a result it impedes and slows down the development of farms, developing under the „closed” system”.

The application of land rent for the regulation of land relations in the European Union is characterized by great diversity, there is a pluralism of forms - family farming coexists with active government intervention in the land market. This fact is most striking manifestation in France where 27 regional land organizations control the market for the sale and lease of agricultural land. This leads to an increase in the size of farms and facilitates the transfer of land between generations, while protecting existing farm families. Almost everywhere in the rest of the European Union the family farming is the basis of agriculture. The role of lease holdings increase as significantly growing share of the leased lands in the large countries - France and Germany, while the decrease was mainly smaller - Greece, Holland, Portugal. The big change in Germany is due to its unification and the very high share of leased land in the eastern provinces (about 90%).

In general in the policy of the European Union for the formation of the land market, and in particular of the tenancy market can be defined three main objectives behind the decision to what extent any intervention in the structure of land relations:

- 1) economic efficiency from the agriculture;
- 2) retention and maintenance of the

- 2) задържане и поддръжка на селскостопанското население;
- 3) равно разпределение на благата.

Великобритания, основава аграрната си политика преди всичко на постигането на една цел - в случая на по-висока производствена ефективност. Гърция също дълго време бе привърженик на тази политика - насочила бе усилията си към равноправно разпределение на благата. Ирландия, Холандия и Германия наред с ефективното производство се стремят да задържат фамиленото фермерство. Италия се стреми към съчетаване на ефективно производство и равноправно разпределение на земята, докато Испания и Португалия целят запазване на селскостопанската заетост наред с равното разпределение. Единствено Франция си е поставяла за цел постигането и на трите цели. В голяма част от страните от Европейския съюз съществува недоверие към арендаторите и собствениците на големи парцели земя. Затова правителствените политики са насочени към окуражаване на заетостта на собствениците на парцели, както е в Германия; към директен контрол на поземления пазар /Дания и Франция/; или към рестриктивен контрол на арендното плащане /Белгия/. Дори и при системите, стимулиращи арендата повечето арендатори се стремят да закупят собствени ферми, дори това да означава да работят много по-малки по размер парцели.

Независимо от разнообразието на съществуващите фермерски структури в зависимост от целите на аграрната си политика страните от Европейския съюз прилагат няколко основни модела формиращи тяхната аграрна икономика, които могат да бъдат разделени в три групи: затворен полуотворен и отворения модел. Тези три модела се различават по

- farming population;
- 3) equal distribution of the benefits.

Great Britain base the agrarian policy primarily on achieving one goal - in the case of higher production efficiency. Greece also long time is adherent of this policy – was directed efforts towards equitable distribution of the benefits. Ireland, the Netherlands and Germany along with the efficient production strive to keep family farming. Italy seeks to combine efficient production and equitable distribution of land, while Spain and Portugal are aimed at preserve agricultural employment among equal distribution. Only France has set itself the aim of achieving all three goals. In most EU countries has distrust of the tenants and owners of large tracts of land. Therefore, government policies aimed at encouraging the employment of owners land plots, as in Germany; to direct control of the land market /Denmark and France/; or restrictive control of the rental payment /Belgium/. Even in systems that stimulate lease most tenants are seeking to buy their own farms, even if it means working much smaller in size plots.

Despite the diversity of existing farm structures depending on the objectives of the agrarian policy in the European Union are applied a few basic models forming their agrarian economy that can be divided into three groups: semi-open and closed model. These three models differ in the role that society defines agricultural land as a resource and the importance of agriculture to the economy of the

ролята, която обществото определя на земеделската земя като ресурс и от значението на селското стопанство за икономиката на страната.

При затворения модел фермерството се възприема като защитена институция и част от по-широка социална политика, насочена към оформяне на класа на собственици на земеделска земя и към запазване на селската заетост. Производствени фактори, включително земя, капитал, труд и опит се доставят от съществуващите фермерски фамилии. Силно ограничени са възможностите нови хора да влязат в този бизнес. Държавата строго контролира поземлените отношения. Това включва ограничения по отношения размера на стопанството, както в Дания; или комбинация от социални показатели и параметри касаещи икономическата ефективност, както е във Франция; изисквания по отношение новите фермери /Германия/. Оформя се фермерска общност, състояща се от дългосрочно обработващи земята си фермерски семейства, които в мнозинството си са собственици на по-голямата част от земята, която обработват. Арендата на земеделска земя е главно краткосрочна и преди всичко насочена към запазване на фамилното фермерство. В повечето страни, прилагащи този модел се фаворизира съединяването на собственика и ползвателя, като се стимулира закупуването на земя от арендатора. Арендува се земя преди всичко за допълване на собственото фермерско стопанство.

При затворения модел като цяло липсва динамизъм, а също външните инвестиции за нови технологии и оборудване са трудно достъпни. Страните, в които се прилага "затворения модел" се делят на две подгрупи: такива, които стимулират арендуването и други, които го ограничават. В страните от първата

country.

In the closed model farming is perceived as a protected institution as a part of a broader social policy aimed at shaping the class of owners of agricultural land and the preservation of rural employment. Factors of production, including land, capital, labor and experience are delivered by existing farm families. Very limited are opportunities to get new people in the business. The state strictly controls the land relations. This includes restrictions on relations to farm size, both in Denmark; or a combination of social indicators and parameters related to economic efficiency as in France; requirements regarding new farmers /Germany/. Farming community is formed consisting of long-term processing land farming families which are majority owners of most of the land they farm. The lease of agricultural land is mainly short and primarily aimed at preserving family farming. In most countries applying this model favors the the junction of the owner and the user, stimulating the purchase of land by the leaseholder. Farm land is leased primarily to supplement their own farms.

In the closed model as a whole lacks dynamism, but also external investments in new technologies and equipment are difficult to access. Countries in which the "closed model" is divided into two subgroups: those that stimulate leasing and others that limit it. The countries of the first subset apply strict controls on land use, ways to transfer, farm size, the lessee is

подгрупа се прилага строг контрол върху използването на земята, начина за прехвърлянето ѝ и размера на стопанствата, арендаторът е законодателно протектиран от държавата, като в някои страни се прилага и семейно арендуване: младото поколение получава земята под аренда. В страните от втората група се акцентира на семейното фермерство и арендуването е оскъдно регламентирано.

Полузатвореният модел се характеризира с това, че собствеността се разделя от контрола върху земята. Арендата е дългосрочна, което прави възможно формирането на група от професионални независими арендатори, съставени най-често именно на принципа на семейното арендуване от затворения модел, където наследници на фамилни фермери стават професионални такива. Обикновено арендаторът се занимава предимно с обработката на арендувана земя от едър земевладелец и често се ориентира към закупуване на собствена земя или обработка на такава в съдружие, което по дългосрочността на характера си се доближава до отворения модел. Арендаторите се стремят да постигнат сигурност именно в дългосрочен план, да защитят инвестициите, които са направили, да поддържат стабилни доходи и да подсигурят семейния си дом. От друга страна арендодателите се стремят да имат гъвкавост и свобода, за да могат да се възползват от променящия се търговски потенциал на тяхната земя. Те целят да не предоставят земя под дългосрочна аренда, което е в противоречие с интересите на арендаторите.

Според концепцията на този модел, земеделската земя е приемлива форма на инвестиция, а също и източник на доход за фермерските семейства, чрез отделянето на собственика от ползвателя на земя. При

legally protected by the state in some countries apply lease family: the younger generation gets land lease. In the countries of the second group focuses on family farming and the lease is scantily regulated.

The half-open model is characterized in that the property is divided by the control of the farm land. The lease is long term, making possible the formation of a group of professional independent tenants, composed mostly notably the principle of family renting from the closed model where the heirs of family farmers become professional ones. Usually the lessee is primarily engaged in the processing of leased land from large landowner and often oriented towards buying their own land or processing of such a partnership, which are long-lasting character is close to the open model. Tenants seek to achieve security particularly in the long term to protect the investments made to maintain stable income and ensure the family home. On the other hand lessor seek to have the flexibility and freedom to be able to take advantage of the changing commercial potential of their land. They aim not to provide land under long-term lease, which is contrary to the interests of tenants.

According to the concept of this model, farmland is an acceptable form of investment, but also a source of income for farm families by releasing the owner by the user of the land. It attaches utmost importance to the income received, providing greater flow by foreign capital, allowing to implement development and modernization of

него се отдава изключително значение на получавания доход, осигуряването на големи потоци от външен капитал, позволявайки да се осъществи развитие и модернизация на съществуващите стопанства. Отвореният модел цели навлизането на нови хора в тази система. От друга страна това означава, че капитал и доходи ще напускат селскостопанския отрасъл, за да обслужват инвестициите и че сигурността на фермерските семейства е силно обвързана с резултатите от техния бизнес. При отворения модел се отдава предпочитание на пазарните механизми, затова той може да се прилага само в страни, чиито основни цели на аграрната им политика са свързани с финансовата стабилност и икономическата ефективност на фермерството и поземлената собственост. Размерът на арендните плащания най-често не се контролира, а е пряко зависим от продуктивността и възможните приходи. Не се лимитират и размерите на стопанствата.

Отвореният модел се стреми да отразява търсенето на краткосрочни печалби, както от страна на фермера, така и от страна на поземлените собственици. Липсата на дългосрочност в отношенията лишава арендатора от стабилността, която той има при полуотворения модел.

Тук обикновено няма фамилна връзка между арендатор и арендодател, подобно на полуотворения модел. Отвореният модел също има общи характеристики със затворения, визирайки краткосрочността на арендата, като форма на запазване на гъвкавостта ѝ, но при отворения арендата е временна по природа, а при затворения модел, арендата е само механизъм и фермерството се предава от поколение на поколение вътре в семейството. Краткосрочната аренда, придружена с високи разходи необходими за започване на подобна дейност е пречка за появата на

existing farms. The open model targets the entry of newcomers into the system. On the other hand, this means that capital and income will leave the agricultural sector to serve the investment and that the security of farming families is strongly tied to performance of their business. The open model favors market mechanisms, so it can be applied only in countries whose main objectives of their the agrarian policies related to financial stability and economic efficiency of farming and land ownership. The amount of lease payments most often is not controlled and is directly dependent on productivity and potential revenue. The size and holdings are not limited.

The open model seeks to express the demand for short-term profits, both the farmer and by land owners. The lack of permanence of the relationship deprives the leaseholder from the stability that he has at the half-open model.

There is usually no family relationship between tenant and the lessor, like a half-open model. The open model also has features in common with the closed, referring to the short duration of the lease as a form of preserving its flexibility, but with the open the lease is temporary in nature, and at the closed model, the lease is only a mechanism and farming is transmitted from generation to generation within the family. Short term lease, accompanied by high costs required to start a similar activity prevent the emergence of new small farmers with no clear market orientation. Thanks to this

дребни нови фермери, без ясна пазарна насоченост. Благодарение на този модел във Великобритания, където той действа на практика, е възможно и се реализира навлизането на множество нови фермери от нестопански произход.

В **заключение** трябва да се изтъкне фактът, че в повечето развити европейски страни агроиндустрията се контролира от фамилни фермерски структури, които предават от поколение на поколение земята и бизнеса. Запазването на наследствените фамилни структури в агробизнеса в страните от Европейската общност е по-силно в сравнение с други отрасли. Разширяването на арендните отношения следователно се възпира от силната фамилна приемственост във фермерския бизнес и от по-трудната мобилност на селското население.

В областта на уреждане на арендните отношения, редица изследвания обособяват три групи страни. Страни прилагачи протекционистична законова рамка на арендното законодателство (Франция, Холандия, Италия, Португалия и Испания), либерална законова уредба (Гърция, Люксембург, Великобритания) и ограничено развитие на арендните стопанства, съпътствано от различни регулатори не само по отношение на срока, но и по отношение на максималния размер на стопанството, което желае да арендува земя (Дания и Ирландия)

Независимо от различните законодателни решения относно арендата в земеделието в страните от Европейския съюз, провеждана аграрна политика и различните условия за стопанисване на земеделските земи, като цяло ролята на арендния модел на земеделие нараства. Особено силно става неговото значение за страните, които са в Европейския съюз.

model in Britain, where it acts in practice as possible and realize the entry of many new farmers nonprofit origin.

Finally, it should be stressed that in most developed European countries agro-industry is controlled by the family farm structures transmitted from generation to generation land and businesses. Preservation of the hereditary family structures in agribusiness in the countries of the European Community is stronger than other industries. Extension of lease relations therefore discourage the strong familial continuity in farm business and more difficult mobility of the rural population.

In the field of settlement of lease relations, a number of studies divided into three groups of countries. Parties applying protectionist legal framework of the leasing legislation (France, Holland, Italy, Portugal and Spain), a liberal legal framework (Greece, Luxembourg, UK) and limited development of lease holdings accompanied by various regulators not only in terms of duration, but as regards the maximum size of the farm, who wishes to the land rents (Denmark and Ireland).

Regardless of the various legislative decisions on lease in agriculture in the European Union carried agrarian policy and the various conditions for land management, the overall role of the tenancy model of agriculture is growing. Especially strongly it its importance for countries that are in the European Union.

Използвана литература:**Literature**

1. Ангелов, Д. (2002) Арендата и поземлената собственост в добруджанския регион. Юндола.
2. Дойчинова, Ю. (2002) Организационно икономически проблеми на арендата в условията на неразвит пазар на земя в България. Във “Финансово-кредитни механизми за устойчиво развитие на селското и горското стопанство. Пазар на земята и горите”. Юндола.
3. Маркс, К. Капитала. том III.
4. Цонева, М. (2011) Аграрна политика. Тракия - М, С.
5. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). (1991)
6. Закона за собствеността (ЗС). (1996)
7. Закон за господарските и чифлишките земи. (1885)
8. Закон за наследството. (1889)
9. Закона за уреждане собствеността на недвижимите имоти в Южна Добруджа от 1942 г.
10. Закона за трудовите земеделски стопанства от 1933 г
11. Закон за трудовата поземлена собственост от 1945 г.
12. Закон за задълженията и договорите. (1892)
13. Търговски закон. (1897)
14. Закон за имуществото, собствеността и сервитутите. (1904)
15. Закон за арендата от 1996 г., променен 1999 г.
16. Закон за кооперациите. (2000)
17. Наредба за регистъра на земеделския производител от 1999 г. и от 2000 г.