



DOI: 10.22620/agrisci.2011.05.011

ИНСТИТУЦИОНАЛЕН АНАЛИЗ НА ТРАНСАКЦИИТЕ ПРИ КОНТРАКТИ СЪС ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ В СТРАНАТА
INSTITUTIONAL ANALYSIS OF TRANSACTIONS IN AGRICULTURAL LAND CONTRACTS IN BULGARIA**Минко Георгиев**
Minko GeorgievАграрен университет – Пловдив
Agricultural University – Plovdiv**E-mail: mm72gg@gbg.bg****Резюме**

Координацията в контрактите със земеделски земи в страната е основен проблем за този пазар. Целта на изследването е чрез анализ на трансакциите и техните характеристики да се оцени състоянието на институционалната среда, имаща отношение към пазара на земеделски земи и да се набележат мерки за нейното усъвършенстване. Използваните методи са: количествен и сравнителен институционален анализ, чрез които се изследва как промените в законодателството са повлияли на средния брой на трансакциите; дискретноструктурен анализ на трансакциите, чрез които се изясняват специфичността, повторемостта и неопределеността им, което показва как юридическата форма определя координацията вътре в контрактите. Получени резултати: (1) средният брой на трансакциите се увеличава през годините, като е правопрпорционален на промените в законодателството; (2) координацията е свързана с използването на голям брой документи; (3) броят на писмените формални документи е висок, въпреки че последните представляват трансакции, които могат да бъдат заменени с алтернативни, основани на по-евтината, електронноинформационна технология. Изброеното е предпоставка за висока специфичност, повторемост и неопределеност на контрактите със земеделски земи в страната и оттам – за увеличаване размера на общите трансакционни разходи в тези контракти.

Abstract

Contract coordination in the land market is a major problem for Bulgarian agriculture. The aim of the study is, on the basis of the analysis of the transactions and the institutional environment in the agricultural land market, to identify measures for its improvement. The methods used in the study are as follows: quantitative and comparative institutional analysis which examines how changes in legislation affect the average number of transactions; discrete structural analysis, which clarifies the specificity, frequency and uncertainty of transactions and shows the coordination within contracts. The results from the study point that: (1) the average number of transactions has increased over the years, (2) the coordination happens through a high number of documents, (3) the number of formal, written documents is high, although they represent transactions that may be replaced by alternative ones, based on the less expensive electronic and information technology. The listing is a prerequisite for high specificity, frequency and uncertainty of contracts with agricultural land and for higher levels of overall transaction costs in these contracts.

Ключови думи: пазар на земеделска земя, трансакции.**Key words:** market of agricultural land, transactions.**ВЪВЕДЕНИЕ**

За изминалите двадесет години пазарът на земеделски земи се превърна в най-изследваната тема сред аграрикономистите в страната. Като основен проблем на този пазар, както и за цялото ни земеделие, често пъти се цитира начинът на връщане на земята и като резултат от това - раздробяването ѝ на все по-малки участъци. Въпреки че правилно се отчита, че

сегашното състояние на пазара е последица от действието на институционални предпоставки, авторите, работещи в областта на поземлените отношения, не стигат до дълбочината на проблема. Състоянието на пазара на земеделските земи и свързаната с него собственост е в причинно-следствена връзка от цялостния и интегриран начин на взаимодействие между формалните и неформалните

правила и наложената институционално координация в контрактите със земеделски земи. Броят на законите и техните промени за този период имат особено значение за случващото се в тези договори. Многократните и понякога неадекватни промени на правилата обуславят сложни и непрекъснато променящи се процеси както при прехвърлянето, така и при защитата на собствеността. От своя страна тези процеси са съставени от множество на брой действия, които се извършват между точно определени пазарни участници, в определена последователност, т.е. с определена координация. Излиза, че координацията в контрактите със земеделски земи и ефектите, които тя налага, са следствие от цялостното действие на институционалната база и нейните промени. От една страна, това са общите правила и техните промени, а, от друга страна, това са правилата, действащи в самите пазарни процеси - вътре в договора със земеделска земя. При такава непрекъснато променяща се координация в контрактите логично се променят и субективните модели на вземане на решение на договорните участници. В крайна сметка това се оказва определящо за броя и начина на извършваните от тях действия и оттам – за икономически ефекти при договорите със земеделски земи.

Цел на изследването е оценката на процесите на пазара на земеделска земя чрез трансакциите в договорите и набелязване на мерки за усъвършенстване на институционалната рамка.

Етапите на изследването са следните:

1. *Описание на проблема и дискусия върху институционалната същност на трансакциите.* Сравняват се определения от правото и икономическата наука. Изяснява се същността на трансакцията от гледна точка на нейното институционално-икономическо третиране.

2. *Обяснение на методическия подход.* В тази част се описват средствата за набиране на информация, начините за анализ на институциите и трансакциите.

3. *Анализ на резултатите и изводи от получената емпирична информация.* След превеждане на емпиричните данни в синтетичен вид се прави оценка на координацията в договорите и оттам – на институционалната среда, имаща отношение към пазара на земеделски земи. От това каква е координацията се правят изводи за размера на общите трансакционни разходи в договорите и се дават препоръки за решаване на проблема.

МАТЕРИАЛ И МЕТОДИ

За постигане на целта са проведени полуструктурирани интервюта със 120 участници от 85 договора на територията на област Пловдив, като

информацията обхваща периода (2003-2010 г.). Изборът е продиктуван от: (1) традициите на областта в земеделието и пазарните отношения; (2) наличието на централизиран административни структури, тясно свързани с координацията в договорите.

Чрез вторични източници е събрана информация от 45 нормативни акта, имащи отношение към собствеността и пазара при земеделските земи. Последното позволява да се извършат:

Количествен анализ. Този анализ показва каква е динамиката на законодателството, свързано с пазара на земеделски земи в страната. От него може да се правят изводи как броят на промените в законите се отразява върху ставащото в договорите.

Сравнителноинституционален анализ. Този метод прави паралел между различни алтернативи или съпоставя характеристики на средата. Използва се при сравнение на средния брой на трансакциите, от което се правят изводи за това как институционалните промени дефинират координационните ефекти.

Дискретноструктурен анализ. Анализират се трансакциите чрез тяхната *специфичност, повторяемост, неопределеност* (Williamson, 1985a). Методът е адаптиран за договорите при земеделските земи, като в случая се използва съответно кодиране:

(1) - (+ + +) за висока;

(2) - (+ +) за средна;

(3) - (+) за ниска степен на разглежданата характеристика.

Чрез анализа се изяснява координацията в договора от гледна точка на нейната юридическата форма.

Трансакцията служи за анализ на договорите или ефектите от трансфера на правата на собственост. Трансакциите заемат централно място в анализа на добре познатата връзка институционална среда – трансакционни разходи. Според Норд (2000) всяка промяна на институционалната среда води до промяна на договорните рамки. Това означава, че институциите променят координацията в процесите и това създава разлика в икономическите ефекти. Установяването на това как промяната в институционалната среда променя договорните рамки показва как е променена координацията в договорите, как са се променили трансакциите и на свой ред какви са причините за промените в размера на трансакционните разходи.

В теорията се спори по въпроса какво точно представлява трансакцията. Някои от авторите смесват понятията сделка с договор и сделка с трансакция. Юристите считат, че сделката представлява акт на правна воля, при който възникват правни последици (Боянов, 1999; Таджер, 1974). Неоинституционалната икономическа наука използва термина трансакция като дава следните определения: „трансакцията е средство



за прехвърляне на права” (Mynard, 2000) или широко известната дефиниция на Williamson (1996), от която става ясно, че трансакцията „е средство за обслужване на интерфейса на средата”. Първото определение не отчита икономическите ефекти, които съпътстват всяка сделка или трансакция. Правна воля и правни последици съществуват и при административните и съдебните актове, които не са сделки. При недействителност¹ на сделки правна воля може да липсва или да е опорочена, а правните последици се заличават с обратна сила (сякаш въобще не са съществували). За икономически последици не се говори. Втората дефиниция определя, че при трансакциите се прехвърлят права. Както и при други икономически автори, тези права са права на собственост, от което може да се изведе, че икономически ефекти съществуват. Възниква въпросът какво се случва, ако по някакви причини даденото право на собственост не е прехвърлено или защитено, т.е. възможно ли е да съществуват икономически ефекти, без да съществува действителна промяна в положението относно правата в контракта, т.е. реално съществуват ли трансакции, без да е налице правна промяна.

Третата дефиниция определя, че всяко действие, дори свързано индиректно с определено право на собственост, представлява трансакция, защото без значение дали се прехвърлят права на собственост или са реализирани каквито и да е правни ефекти, винаги съществуват икономически такива. Третирането на трансакциите по този начин премахва теоретичната дилема за това дали съществуват трансакции при използването на машини. Трансакции винаги съществуват, защото винаги са следствие от действията на субектите и защото при тях винаги е налице някакъв икономически резултат, измерен с количествени или с качествени характеристики. Наличието на контракт е гарантирано от самото съществуване на действия – трансакции, и оттам – на икономически ефект, измерен чрез трансакционни разходи, независимо от това дали правата са прехвърлени. Тази теоретична рамка на трансакцията съчетава в себе си и схващането на автори като Норд (2000), Wang (2003), Benham and Benham (2000), Benham and Benham et al. (2004), за които чрез трансакцията може да измери не само действието, а и бездействието, защото и при него отново съществуват икономически последици.

Контрактът представлява онзи сбор от трансакции, който дефинира определен процес по транслиране или защита на права. Няма значение дали

е протекъл успешно (правата може да не са прехвърлени или защитени), достатъчно е процесът да не е производствен, а институционалната среда да е направила така, че субектите да са променили своето поведение или отношение към собствеността (Allen, 1999), полагайки физическо или друго усилие. Контрактите със земеделски земи представляват процес на извършване на трансакции по повод правата на собственост при земеделските земи. Те самите са ефект на институционалното въздействие и обуславят институционални ефекти – трансакционните разходи. Процесът на трансактиране е координиран чрез много на брой формални правила, което го прави сложен, съставен от много на брой и различни като тип трансакции. Това прави наложително анализирането на общите правила и техните промени.

Влияние върху координацията в контракта оказва и вътрешната регулация на процесите. Williamson (1985b) анализира трансакциите от гледна точка на тяхната специфичност, повторямост и определеност. (1) Специфичността на трансакцията е елемент на функционалността на конкретното действие. В случай че определен тип трансакция изисква повече инвестиции от друга за оразмеряване, това означава, че тя е с по-висока специфичност. (2) Честотата е елемент на повторямостта на трансакциите. По-високата честота се свързва със стимули за организациите да се възползват от даден тип институционални структури за управление или координация, определено протичане на процеса (контракта). (3) Неопределеността е относима към сигурността по отношение на очакваните резултати. По-високата несигурност се свързва с по-високи трансакционни разходи.

При различните типове контрактни форми – *покупко-продажба, аренда, дарение, ипотека*, съществува сходна координация, определена от действието на институционалната среда. Трансакциите при другите контракти, като *наем, наследяване, заем за обслужване, констативен акт за обстоятелствена проверка и др.*, се различават от тези на по-горе изброените. От една страна, това е така заради различието на правила, които имат отношение към тях (действат различни общи и специални закони, нормативни актове)², а, от друга, заради някои специфични различия, явяващи се в последователността, броя или очакваните ефекти при трансакциите. Това означава, че при контрактите със земеделски земи в страната институциите налагат различна координация в зависимост и от типа на контракта.

¹ Недействителността е уредена в чл. 26-34 на ЗЗД.

² Общи правила, каквито са *Законът за задълженията и договорите*, имат отношение към всички типове контракти. Специални правила подобно на *Закона за арендата* имат отношение единствено към контракт тип аренда.

В настоящото изследване се анализират трансакциите на тези участници в контракта (актьори), които пряко си разменят собствеността и/или правата, свързани с нея. Това са пазарните играчи: купувачи, продавачи; арендодатели, арендатори и др. Размяна на права обаче съществува и при други типове контракти, а актьорите в случая са дарители, надарени; наследодатели, наследници и др.

Съществува и още една група актьори. Това са *държавните служби, съдилищата, адвокатите, нотариусите и др.* участници, които не се разглеждат в класическите пазарни отношения. Актьори са онези, на които институционалната среда е „дала” възможност да присвояват права чрез контрактите. Актьорите от тази група обслужват процесите, администрират ги и дори ги координират. Техните лични трансакции обаче не се разглеждат. Те са обусловени от институционалната координация и „служат” на трансакциите на актьорите от първата група, като обслужват техни права. Актьорите от тази втора група не биха съществували, ако правата се разпределяха справедливо, въз основа на пазара, без да се налагат законови регулации (Coase, 1960; Cheung, 1974). За анализа на координацията имат значение само трансакциите на актьорите купувачи, продавачи, дарители, надарени, арендатори, арендодатели, защото ефектът от последните измерва общите контрактни разходи. Трансакциите се квалифицират на пет основни типа:

- *Трансакции за информация и пазарене.* Представяват конкретните действия на участниците, които си разменят информация по повод собствеността, цените и др. (най-често с определени комуникационни средства, но може и лично).
- *Трансакции - документи.* Този тип трансакции са определени от институционалните изисквания и представляват конкретното действие, проява на формализираната воля на издателя или съставителя на документа. Изискване на закона или друг нормативен акт налага съществуването на определена трансакция - *документ*.
- *Трансакции за такси и хонорари.* Тези трансакции представляват конкретното плащане, което най-често е съпътствано от ефект, свързан с документ или електронен трансфер и на свой ред създават своеобразен ефект, свързан с издаване на документ разписка, бордеро, платежно и др.
- *Трансакции за действия и бездействия.* Представяват конкретните действия по придвижването на участниците в контракта и бездействието (чакането) пред офиса на определен администратор на контракта.

- *Трансакции за електронни трансфери.* Електронни трансакции, извършвани с помощта на машини, с които се транслират определени ефекти. При конкретния тип анализ този тип трансакции изключват от себе си действията с телекомуникации. Те биват считани за *трансакции за информация и пазарене*. Когато трансакциите представляват електронна форма, с която се удостоверява определено право (*електронен документ* или *електронно разплащане*), те се считат за електронни трансакции.

Съществува институционален парадокс, забелязан още в 20-те години на миналия век от Commons, (1932, р. 4), според който трансакциите съчетават в себе си „конфликтността, взаимозависимостта и последователността”. От една страна, самите изисквания, наложени от институциите, правят задължително извършването на определени трансакции в контракта, каквито са *документите* за собственост. От друга страна, даден вид трансакции или извършването им по определен начин обуславя съществуването на други, с които се прехвърлят ефектите в контракта. Например нуждата от явяване лично пред нотариуса с цел изваждане на *документ* – тип нотариален акт, налага трансакции за *придвижване и бездействието* на участниците. Може да се заключи, че институционалната среда в страната създава сложна смесица от възможности и изисквания, което определя йерархията, последователността и координацията на трансакциите в контракта със земеделски земи.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗСЛЕДВАНЕТО

През последните двадесет години институционалната среда в страната претърпява поредица от трансформации. Най-съществени са в областта на собствеността. Изследваните промени в законодателството показват, че за периода 1990-2010 г. са извършени повече от 660 промени в онези законови и подзаконови актове, които уреждат поземлените отношения, т.е. пряко влияят на пазара и собствеността, обусловена от земеделските земи в страната. Конкретно за периода за Пловдивска област са променени многократно и общински наредби с предмет земеделските земи. Характерно за всички нормативни промени е, че броят им е висок, с тенденция за непрекъснато увеличение. Това означава, че непрекъснато се променят условията, при които се продава, дарява, арендува земеделската земя.

Промяната прави различни както правата на участниците в контрактите, така и последователността при извършване на трансакциите. В този смисъл промяната на начина на опазване на правата променя изградената вътрешна архитектура на контрактите.



Разликата в координацията води до разлика в броя на извършваните трансакции. От таблица 1 се вижда, че съществува постепенно покачване на средния брой на трансакциите при така изследваните контракти. В същото време не се променя „философията“ на способите за защита на правата в процеса. Контрактите остават с много на брой документи, около които се случват всички трансакции. Последните две години се наблюдава рязко покачване на броя на трансакциите, свързани с придвижване и бездействие. Причините може да се търсят в следните две посоки.

(1) С приключване на реституционния процес става все по-малък броят на подходящите за обработване земеделски земи. Активните пазарни участници търсят по-големи по размер земеделски имоти, а такива липсват. Останалите подходящи земи са както по-малки, така и с повече на брой собственици, които продължават да „делят“ правата, свързани със собствеността. Повишеният брой на собствениците увеличава в най-голяма степен броя на трансакциите за придвижване и бездействие и трансакциите, свързани с информация и пазарене. Последното е логично от гледна точка на това, че повечето права на собственост се определят по сложен процес и оттам следват увеличен брой на придвижванията и увеличен брой на комуникациите в контракта, а последното се случва при използването на почти същия брой документи, такси – хонорари и електронни трансакции.

(2) От 2008 г. поетапно за по-голямата част от страната, а също и за Пловдивска област, започва да влиза в сила *Кадастърът*, който произвежда действие и за земеделските земи. Институционалната промяна сменя обслужващия държавен орган, прехвърляйки част от функциите по издаване на определени документи от *Службите по земеделие и гори* към *Агенцията по кадастъра*, естествено при влязъл в сила *Кадастрален план*. Тази промяна създава редица положителни

особености заради възможността за по-бърз достъп до права, свързани с информацията, поради функционирането на електронна карта и електронен регистър, даващи възможност за справки по имот, по име и др. В същото време налице са и следните негативни ефекти.

(а) Въпреки нормативните промени не се стига до общо опростяване на процеса. За разлика от стария ред, при който част от документите се изваждат от съществуващите служби по земеделие и гори във всяка община, то сега службите, занимаващи се с *Кадастъра*, са само четири, и то единствено в големите общини на областта. Поради тази причина се налагат повече на брой придвижвания извън населеното място на онези участници, които искат да участват на пазара на земеделски земи. Тяхното местоживеене в повечето случаи е различно от разположението на офисите на *Агенцията по кадастъра*. Това води до повишаване на средния брой трансакции, като основният дял на това увеличение се пада на трансакциите за придвижване и бездействие между градовете по местоживеенето на актьорите и градовете по местонахождение на службите на *Агенцията по кадастъра*.

(б) Видими са затрудненията, свързани със самото обслужване в офисите на службите при *Агенцията по кадастъра*, които водят не само до многократни придвижвания, но и до увеличен брой на бездействия пред тези служби. Сградите са непригодни за обслужване на повишения поток от хора, липсват системи за „управление на опашките“, не съществува реална комуникация (извън тази, ставаща на самата опашка за чакане) между хората и административните служители и др. По време на изследването е наблюдаван случай, при който за едно просто изваждане на скица са регистрирани седем броя трансакции, което означава че участникът в процесите се е придвижил седем пъти (отиване и връщане) и е

Таблица 1. Динамика на трансакциите при контракти със земеделски земи

Table 1. Dynamics of the transactions in contracts with agricultural land

	Трансакции - среден брой Transactions average number	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	Документи Documents	3	4	2	4	4	6	8	9
2	Такси и хонорари Charge and payment	1	2	2	1	1	1	1	2
3	Информация и пазарене Information and bargaining	5	4	4	4	5	6	6	12
4	Придвижване и бездействие Moving and inactivity	6	10	11	13	14	14	20	22
5	Електронни трансакции „E“ transactions	0	0	0	0	0	0	0,5	0,4
6	Средно Average	3	4	3,8	4,4	4,8	5,4	8,4	10,8

Източник: собствено проучване

чакал седем пъти пред офиса на службата, и то само за получаване на информация за това дали документът е издаден, въпреки че конкретната служба разполага с телефони.

Тези проблеми са продиктувани от правни норми, обслужващи изцяло интересите на *Агенцията по кадастъра*, даваща й право на по-високи такси, в случай че даден икономически участник иска да получи определен документ по-бързо.

(в) Увеличават се проблемите, свързани с установяване на определени права, дефинирани от различията между *Кадастъра* и *Имотния регистър*. (Имат се предвид разликите примерно в границите на имотите по *нотариален акт* и по *скица* и др.). Описаното отново води до повишаване на броя на трансакциите за придвижване и бездействие.

От казаното може да се заключи, че промените на формалните институции през изследвания период защитават правата на административните служби, а не на икономическите участници, които прехвърлят собствеността. Процесът е координиран около „центрове“, представляващи офиси, и участниците администратори. Координацията се базира на изваждането на много на брой документи и извършването на много на брой действия, свързани с тях. Това утежнява процеса и гарантира постепенното увеличение на средния брой на трансакциите.

ОБСЪЖДАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Анализ на специфичността, повторемостта и неопределеността на трансакциите при контракти със земеделски земи е показан в таблици 2, 3 и 4.

Трансакции за информация. Най-висока специфичност на трансакциите за информация има при онези типове контракти, при които се прехвърлят права по възмезден начин: *покупко-продажба*, *аренда*, *ипотека*. Средно висока е при *отказа от наследство* (свързан със земеделска земя), *констативния акт за обстоятелствена проверка и завещанието*. Ниска е при *дарение*, *заем за послужване*, *наследяване* (отново при земеделски земи). Като цяло трансакциите за информация не зависят силно от контрактната форма, а от броя на участниците в процеса и отдалечеността на тези участници един от друг в пространството. Последното е резултат от действието на два закона – *Закон за наследството* и *Закон за нотариусите и нотариалната дейност*. Изводът, който може да се направи, е, че колкото е по-далечна роднинската връзка между страните, които си прехвърлят права относно собствеността, толкова е по-ниска специфичността на трансакциите, свързани с информация.

Повторемостта при трансакциите за информация е най-висока при покупко-продажбата и дарението, а най-ниска е при отказа от наследство и завещанието. Последното означава, че повторемостта зависи от вида на контракта, а именно дали се базира на едностранна или на двустранна сделка. В този случай прави изключение *констативният акт за обстоятелствена проверка*, който е с висока степен на повторемост на трансакциите за информация. Причината за това е, че последният изисква различна координация (този път между собствениците и други субекти, подпомагащи процеса), тъй като за извършването на контракта трябва да се доведат и *свидетели*, с които се доказва придобивната *давност*³.

Що се отнася до неопределеността, при трансакциите за информация тя е последица от използването (включително и при пазаренето) предимно на съвременни средства за комуникация. Трансакциите за информация са силно зависими от съвременната технология и тя определя краткото им времетраене. Институционалната среда обаче прави така, че те да не протичат гладко, а с преодоляване на поредица от прегради (вж. примера, дискутиран по-горе). Може да се твърди, че трансакциите за информация са с ниска степен на неопределеност, което се дължи основно на (1) технологията, която гарантира бързина на връзките и комуникациите, и (2) институциите, гарантиращи правата на бърз достъп до информация, осъществена чрез публичните регистри.

Трансакции за документи. Трансакции, представляващи изваждане или съставяне на документ, доказват съществуването на определено обстоятелство, като при сегашната координация единствено с помощта на документи може да се извърши прехвърляне на права, свързани със земеделски земи. Едва след набавянето на всички изисквани по *закон* документи е възможно изповядване и вписване на промяната на правата в *Имотния* и в другите регистри. Тези трансакции (подобно на актьорите от втората група – администраторите) също се явяват своеобразен център на процеса. Заради сложната им форма и институционално определените актьори, които могат да извършват трансакциите от този тип, те са с висока степен на специфичност. Единствено при контракти като *заем за послужване* специфичността е ниска поради неформалността на контракта, т.е. при него документи не се изискват. Високата специфичност на трансакциите определя използването на *писмената* и много рядко на *електронната* форма на документите. Последното означава, че институционалната среда не създава условия, при които между регистрите и актьорите да

³ Придобивната давност в правен институт, чрез който може да се придобие вещь, при упражняване на фактическа власт и изтичане на определен срок, през който вещта (имотът) се владее. Останалите правни предпоставки, при които действа давността, не са предмет на статията.



Таблица 2. Анализ на специфичността при контрактите със земеделска земя
Table 2. Analysis of specificity, of contracts with agricultural land

ТРАНСАКЦИИ ТИП TRANSACTIONS	Вид контракт												
		Покупко-продажба Purchase selling	Дарение Grant	Ипотeka Mortgage	Право на ползване Right of use	Завещание Will	Заем за ползване Lend of agricultural Land	Аренда Lease	Наем Rent	Делба Partition	Обстоятелствена проверка Prescription	Наследяване Inheritability	Отказ от наследство Waiver
Документи Documents		+++	+++	+++	+++	++	+	+++	+++	+++	+++	++	++
Такси и хонорари Charge and payment		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Информация и пазарене Information and bargaining		+++	+++	+++	+++	++	+++	+	++	+++	++	+	++
Придвижване и бездействие Moving and inactivity		+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Електронни трансакции „E” transactions		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Източник: собствено проучване

Таблица 3. Анализ на повтаряемостта при контрактите със земеделска земя
Table 3. Analysis of specificity of contracts with agricultural land

ТРАНСАКЦИИ ТИП TRANSACTIONS	Вид контракт												
		Покупко-продажба Purchase selling	Дарение Grant	Ипотeka Mortgage	Право на ползване Right of use	Завещание Will	Заем за ползване Lend of agricultural Land	Аренда Lease	Наем Rent	Делба Partition	Обстоятелствена проверка Prescription	Наследяване Inheritability	Отказ от наследство Waiver
Документи Documents		+++	++	+++	+++	+	+	+++	++	+++	++	+	+
Такси и хонорари Charge and payment		+++	+++	+++	+++	+++	+	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Информация и пазарене Information and bargaining		+++	+++	+++	+++	+	+++	+++	+++	+++	+++	+	+
Придвижване и бездействие Moving and inactivity		+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Електронни трансакции „E” transactions		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Източник: собствено проучване

има възможност за интегриране чрез електронни трансакции, а където я има, координацията се осъществява предимно по стария начин, въпреки по-ниската цена на електронните трансакции. В случая значение има високата цена на първоначалната инвестиция за извършването на електронни трансакции (електронен подпис). Колкото по-често даден пазарен участник сключва договори със земеделска земя, толкова е по-висока възможността последният да има електронен подпис, поради това че относителният размер на разходите за тази инвестиция рязко намаляват. *Документите* при договори със

земеделски земи са трансакции с висока степен на специфичност, като колкото повече проблеми с установяването на дадено право съществуват, толкова по-висока е специфичността им.

Повтаряемостта на документите зависи от следното: брой на участниците в договора и брой на правомощията, които се установяват или се разменят в даден договор. По-големият брой на участниците (повечето правомощия, които се разменят) означава, че следва да се съставят повече на брой документи, което увеличава повтаряемостта. С изключение на актовете за собственост и някои типове декларации

Таблица 4. Анализ на неопределеността при различните типове контракти
Table 3. Analysis of frequency of contracts with agricultural land

ТРАНСАКЦИИ ТИП TRANSACTIONS	Вид контракт	Покупко-продажба Purchase selling	Дарение Grant	Ипотека Mortgage	Право на ползване Right of use	Завещание Will	Заем за ползване Lend of agricultural Land	Аренда Lease	Наем Rent	Делба Partition	Обстоятелствена проверка Prescription	Наследяване Inheritability	Отказ от наследство Waiver
Документи Documents		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Такси и хонорари Charge and payment		+++	+++	+++	+++	+++	+	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Информация и пазарене Information and bargaining		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Придвижване и бездействие Moving and inactivity		+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Електронни трансакции „E” transactions		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Източник: собствено проучване

(тези по чл. 25, ал.8 от ЗННД⁴ и тези по чл. 264 от ДОПК⁵) повторяемост липсва, а самите документи дори и от еднакъв тип служат за обезпечаване на различни права. Последното означава, че повторяемостта при документите за контрактите със земеделски земи е ниска.

Неопределеността при документите не е пряко свързана с размера на трансакционните разходи, което прави този тип трансакции с ниска неопределеност за всички типове контракти. В същото време документите обуславят отделен тип трансакции - *трансакции за такси и хонорари*.

Трансакции за такси и хонорари. При контракти като *заем за ползване и наследяване* почти липсват, а когато ги има, представляват плащане, свързано с някое удостоверение. В контрактите със земеделски земи тези трансакции са с ниска степен на специфичност, тъй като паричното им остойностяване ги прави лесно разпознаваеми, приложими и измерими.

След като повторяемостта на документите зависи от броя на актьорите (правомощията в контракта), то тази променлива ще оказва въздействие и върху повторяемостта на таксите и хонорарите. Повторяемостта на трансакциите за такси и хонорари при контракти със земеделски земи е висока. Колкото по-голям е броят на документите, толкова по-голяма е повторяемостта на *трансакциите за такси и хонорари*.

Неопределеността при трансакциите за такси и хонорари е свързана с броя на участниците, с броя на документите и със стойността на имота. Най-важна в случая се явява стойността на имота, защото

съществува институционално определена връзка между размера на данъчната, пазарната оценка и повечето такси, хонорари, комисиони и др. плащания за обслужване на така разглежданите процеси.

Трансакции за придвижване и бездействие. Тези трансакции са с най-висока степен на специфичност в сравнение с другите, изредени по-горе трансакции, защото зависят от субективната оценка на участника за размера на неговата загуба (вж. Benham and Benham et al., 2004), а промяната на институционалната среда силно въздейства върху специфичността им.

Повторяемостта им е висока, като зависи от броя на обслужващите процеса участници и начина, по който последните администрират процесите. Най-висока повторяемост се наблюдава при онези контракти, при които се изисква документ (скица), който се изважда от *Кадастъра*. Това са *покупко-продажба, дарение, аренда, ипотека*, по-малка при *наем, отказ от наследство*, и най-малка при *заем за ползване и наследяване*. Повторяемостта зависи от това дали контрактът е основан на разпоредителна сделка (покупко-продажба, дарение, аренда, ипотека), или сделката е свързана с управление (наем, заем за ползване) на земеделския имот.

Неопределеността им е висока. Отдалечеността на участниците един от друг и от земеделския имот, както и неправилното администриране, определя по-висока неопределеност при трансакциите за придвижване и бездействие.

⁴ Закон за нотариусите и нотариалната дейност

⁵ Данъчно-осигурителен процесуален кодекс



Електронни трансакции. Тези трансакции имат най-ниска степен на специфичност, неопределеност и честота от останалите трансакции. Последното означава, че това са най-лесно измеримите и най-евтините трансакции, които при определени обстоятелства могат да заменят останалите типове трансакции.

Създаването на институционална база, мотивираща контракти със земеделски земи, базирани на високотехнологични трансакции, би ограничило ефекта на високата неопределеност и специфичността по отношение на размера на трансакционните разходи, а високата повтораемост не би имала съществено значение.

ИЗВОДИ

Институционалната среда създава условия за постепенно повишаване на броя на трансакциите на пазарите на земеделски земи, като трансакциите на тези пазари се извършват предимно „физически“, с многократни придвижвания и бездействия около издаването на документи. Сегашната координация на процеса гарантира високи трансакционни разходи. Въпреки високата специфичност при трансакциите в контрактите със земеделски земи институционалната среда предлага възможност те да се заменят една с друга, като се променя типът на използваните трансакции.

Последното обуславя възможности за усъвършенстване на институционалната среда чрез решения, свързани с институции, които мотивират използването на електронно-информационните технологии, при така разглежданите контракти. Институционалните промени следва да се разделят на две:

- *Незабавни, еднократни промени* – свързани с интегрирането на регистрите и създаването им в електронни формати.
- *Постоянни, продължителни промени* – на институционалната база, които мотивират освен използването на технологията при администрирането на процеса и създаването на образователни правила, които налагат евтиното нейно „производство“.

ЛИТЕРАТУРА

- Боянов, Г., 1999. Основи на гражданското право, АВОЛОН ИК.
- Норд, Д., 2000. Институции, институционални изменения и функциониране на икономиката, Лик, 9, с. 95.

Таджер, В., 1973. Гражданско право, обща част, дял 1 и 2.

Allen, D., 1999. Transaction Costs <http://encyclo.findlaw.com/0740book.pdf> (изтеглено на 12.01.2009).

Benham, Al., L. Benham, 2000. Measuring the Costs of Exchange Reprinted by permission (with minor revisions) from Claude M̄nard, editor (2000), Institutions, Contracts and Organizations: Perspectives from New Institutional Economics, Cheltenham, UK: Edward Elgar, 367-375.

Benham, Al., Lee Benham, (2004) with Brian Gunia, Miguel Jaramillo, Mary Shirley, Decio Zylbersztajn. Questionnaire on Costs of Exchange: Registering a New Firm Officially. – Ronald Coase Institute Working Papers, 3, 1-2.

Cheung, S., 1974. A Theory of Price Control. – Journal of Law and Economics, p. 17.

Coase, R., 1960. The Problem of the Social Cost. – Journal of Law and Economics, 3, 1-44.

Commons, John, R., 1932. The Problem of Correlating Law, Economics and Ethics. – Wisconsin Law Review, 8, 3-26.

M̄nard, Cl. (ed), 2000. Institutions, Contracts and Organizations: Perspectives from New Institutional Economics, Cheltenham, UK: Edward Elgar.

Merges Robert P., 2005. Essay: A Transactional View of Property Rights.

Wang, N., 2003. Measuring Transaction Cost an incomplete Survey. – In: Paper presented at the conference on transaction Costs organized by the Ronald Coase Institution on Feb 21-23, Chicago, Illinois, 5-14.

Williamson, O., 1985a. The economic institutions of capitalism: Firms, markets, relational contracting. New York, NY: Free Press, p. 58.

Williamson, O., 1985b. The economic institutions of capitalism: Firms, markets, relational contracting. New York, NY: Free Press, p. 526.

Williamson, O., 1996. The Mechanisms of Governance Oxford: Oxford University Press, p. 58.

Статията е приета на 24.01.2011 г.
Рецензент – доц. д-р Алекси Алексиев
E-mail: a.alexiev@au-plovdiv.bg