



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Република Србија
Влада
Канцеларија за европске интеграције
Republic of Serbia
Government
Serbian European Integration Office

**АНАЛИЗА ПРАВНОГ И ИНСТИТУЦИОНАЛНОГ ОКВИРА
ТРЖИШТА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА, ПРОЦЕНА
ЕКОНОМСКИХ ЕФЕКТА ЛИБЕРАЛИЗАЦИЈЕ ТРЖИШТА
ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА И ПРЕПОРУКЕ ЗА
ИЗМЕНЕ ДОМАЋЕГ ЗАКОНОДАВНОГ И
ИНСТИТУЦИОНАЛНОГ ОКВИРА И ЊИХОВУ
АДЕКВАТНУ ПРИМЕНУ**

- У ОКВИРУ ПРОЈЕКТА -

„АНАЛИТИЧКА ПОДРШКА ПРЕГОВОРИМА СА ЕУ“

Београд, 2016. године



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Република Србија
Влада
Канцеларија за европске интеграције
Republic of Serbia
Government
Serbian European Integration Office

Наслов документа: *Анализа правног и институционалног оквира тржишта пољопривредног земљишта, процена економских ефеката либерализације тржишта пољопривредног земљишта и препоруке за измене домаћег законодавног и институционалног оквира и њихову адекватну примену*

Наручилац: *Влада Републике Србије, Канцеларија за европске интеграције, Немањина 34, Београд 11000, Република Србија*

Извршилац: *Институт економских наука - Београд, Змај Јовина 12, 11000 Београд, Република Србија, и Институт за економику пољопривреде – Београд, Волгина 15, 11060 Београд, Република Србија*

Руководилац пројекта: *Др Јован Зубовић, виши научни сарадник*

Истраживачки тим:

Др Јован Зубовић
Др Јонел Субић
Др Љиљана Рајновић
Др Весна Параушић
Др Душко Бодрожа
Мр Марко Јелочник
Мр Дејана Павловић
Мр Петар Митић

Ова публикација је припремљена уз подршку Владе Савезне Републике Немачке кроз програм Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH и пројекта „Подршка преговорима са Европском унијом”.

САДРЖАЈ

1	ЛИСТА СКРАЋЕНИЦА.....	4
2	ПРЕДГОВОР	5
3	УВОД.....	6
4	МЕТОДОЛОШКА ОБЈАШЊЕЊА И ИЗВОРИ ПОДАТАКА.....	8
5	ПРЕГЛЕД РЕЛЕВАТНОГ НАЦИОНАЛНОГ ЗАКОНОДАВСТВА РС.....	10
5.1	РАСПОЛАГАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНИМ ЗЕМЉИШТЕМ.....	10
5.2	ПОСТУПАК ВРАЋАЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.....	20
6	ПРЕГЛЕД ИНСТИТУЦИОНАЛНОГ ОКВИРА РС	24
7	ПРИКАЗ МОДЕЛА ПРАВНОГ И ИНСТИТУЦИОНАЛНОГ ОКВИРА ЗЕМАЉА ЕУ	27
7.1	ПОЉСКА	27
7.2	СЛОВЕНИЈА	30
7.3	МАЂАРСКА	32
7.4	ХРВАТСКА.....	34
7.5	РУМУНИЈА	35
8	СТРУКТУРА И ИНДИКАТОРИ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА У РС И	38
ИЗАБРАНИМ ЗЕМЉАМА ЕУ	38	
8.1	РАСПОЛОЖИВО ЗЕМЉИШТЕ У РС	40
8.2	КОМПАРАТИВНА АНАЛИЗА СТРУКТУРЕ ЗЕМЉИШТА У РС И ТРИ ЗЕМЉЕ ЕУ (ПОЉСКА, РУМУНИЈА И СЛОВЕНИЈА).....	50
8.3	ПРЕСЕК СТАЊА И КОМПАРАТИВНА АНАЛИЗА ИНДИКАТОРА РС И ТРИ ЗЕМЉЕ ЕУ	55
8.4	КРЕТАЊЕ ИНДИКАТОРА ЗА ИЗАБРАНЕ ЗЕМЉЕ ЕУ	61
8.5	ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА	63
8.6	ПРИУШТИВОСТ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.....	67
9	ПРЕДЛОГ ОПЦИЈА ПРАВНОГ ОКВИРА	72
10	АНАЛИЗА ЕФЕКТА	80
10.1	ПРОЦЕНА СОЦИО-ЕКОНОМСКИХ ЕФЕКТА	80
10.2	ИНДИКАТОРИ ЗА ПРАЋЕЊЕ ЕФЕКТА	83
11	ЛИТЕРАТУРА.....	84
12	АНЕКСИ.....	86

1 ЛИСТА СКРАЋЕНИЦА

АП	Аутономна покрајина
БДП	Бруто друштвени производ
БДВ	Бруто додата вредност
ГРЈ	Годишња радна јединица
ДПА	Друге профитабилне активности у вези са газдинством
ЕУ	Европска унија
ЕЕЗ	Европска економска заједница
FADN	Farm Accountancy Data Network (Систем рачуноводствених података на пољопрвредним газдинствима у Републици Србији)
FAO	Food and Agriculture Organization of the United Nations (Организација Уједињених нација за храну и пољопривреду)
ЗПЗ	Закон о пољопрвредном земљишту
ЗПП	Зајеничка пољоривредна политика Европске Уније (Common Agricultural Policy)
ПА	Instrument for Pre-Accession Assistance (Инструмент за претприступну помоћ ЕУ)
ЈЛС	Јединица локалне самоуправе – општине и градови [без градских општина у Београду (17), Новом Саду (2), Пожаревцу (2), Нишу (5) и Врању (2)]
ЈП	Јавно предузеће
ЈПУ	Јавна предузећа и установе
КПЗ	Коришћено пољопрвредно земљиште
КПУ	Казнено-поправна установа
МПЗЖС	Министарство пољопривреде и заштите животне средине Републике Србије
НЗЧ	Нове земље чланице ЕУ
НКПЗ	Некоришћено пољопрвредно земљиште
НСТЈ	Номенклатура статистичких територијалних јединица
ОДЈС	Органи државе и локалних самоуправа
ОПЛП	Остала правна лица и предузетници
ПГ	Пољопрвредно газдинство
ППГ	Породично пољопрвредно газдинство
ПЛП	Правна лица и предузетници
ПЗ	Пољопрвредно земљиште
ПЗФ	Пољопрвредни земљишни фонд
ПП	Пољопрвредно предузеће
ППП	Пољопрвредно-прехранбени производи
ППЗ	Приуштивост пољопрвредног земљишта
ПССС	Пољопрвредне стручне и саветодавне службе
ПЛ	Правно лице
РГЗ	Републички геодетски завод
РЗ	Расположиво земљиште
РЗС	Републички завод за статистику
РПГ	Регистровано пољопрвредно газдинство
РС	Република Србија
ССП	Споразум о стабилизацији и придруживању
СТО	Светска трговинска организација (World Trade Organisation)
УТ	Укупна територија
УГ	Условно грло



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



2 ПРЕДГОВОР

Студија *Анализа правног и институционалног оквира тржишта пољопривредног земљишта, процена економских ефеката либерализације тржишта пољопривредног земљишта и препоруке за измене домаћег законодавног и институционалног оквира и њихову адекватну примену*, израђена је за потребе подршке преговорима са ЕУ, а на захтев Канцеларије за европске интеграције, Владе Републике Србије.

Пољопривредно земљиште је један од најважнијих ресурса сваке земље и основни чинилац пољопривредне производње којим се обезбеђују приходи већине руралног становништва, затим прехранбена сигурност нације, а чијим се одговорним газдовањем утиче на очување животне средине. Због значаја за обезбеђење прехранбене сигурности нације, у односу на друге привредне делатности, пољопривредни сектор се посебно уређује.

Студија је заснована на анализама свих чинилаца од важности за политику у области пољопривредног земљишта у Републици Србији, као и на анализама праксе у ЕУ са посебним акцентом на искуства нових земаља чланица ЕУ.

На основу извршене анализе дате су препоруке за креирање политике у области управљања пољопривредним земљиштем са циљем подршке Републици Србији у процесу прикључења ЕУ, као и за креирање аграрне политике у области пољопривредног земљишта.

Предметна Студија је примарно намењена подршци процеса приступања Републике Србије ЕУ у области управљања и располагања пољопривредним земљиштем, као и широј научној и стручној јавности, уз жељу да се наставе и прошире истраживања у области политика управљања и располагања пољопривредним земљиштем.

У Београду, 2016. године

Аутори



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



3 УВОД

Пољопривредни сектор у Републици Србији био је под утицајем великих промена у окружењу у периоду од краја деведесетих година XX века до данас. Пољопривредни сектор који је у највећој мери карактерисала планска привреда изложен је у кратком временском року правилима пословања тржишне привреде. Наведене промене су са једне стране условиле потребу за променом оријентације пољопривредника у Републици Србији у вези са производњом и пласманом пољопривредних производа, док су са друге стране у процесу креирања аграрне политике као основни циљ препознале креирање мера које ће српским пољопривредним газдинствима омогућити да буду конкурентна у све оштријој светској тржишној утакмици.

Пољопривредно земљиште је један од најважнијих ресурса сваке земље и основни чинилац пољопривредне производње. Двојаки значај земљишта се исказује у чињеници да је оно извор стварања прихода пољопривредницима, док је у исто време препознат као инструмент очувања прехранбене сигурности нације.

Пољопривредни сектор је од посебне важности за Републику Србију, с обзиром на константност у генерисању високог удела у укупном БДП, као и препознавању пољопривреде као једне од ретких грана националне привреде која бележи спољнотрговински суфицит.

Земљишна политика представља једну од најзначајнијих области аграрне политике, која треба да реши до сада нерешене власничке односе, укрупњавање земљишних поседа и смањење исцепканости (атомизираности) парцела, питање либерализације тржишта пољопривредног земљишта и друго.

Изазов који стоје пред Републиком Србијом су прикључење ЕУ и СТО, који условљава потребу за либерализацијом тржишта пољопривредних производа али и националних ресурса, међу којима је пољопривредно земљиште препознато као најзначајније.

Студија “Анализа правног и институционалног оквира тржишта пољопривредног земљишта, процена економских ефеката либерализације тржишта пољопривредног земљишта и препоруке за измене домаћег законодавног и институционалног оквира и њихову адекватну примену” има за циљ да кроз анализе и препоруке у сегменту пољопривредног земљишта пружи подршку у креирању адекватне политике у области промета пољопривредног земљишта.

Студија се састоји од Увода, седам поглавља, прегледа коришћене литературе и Анекса.

У оквиру другог поглавља представљени су методологија и извори података који су коришћени током израде Студијског документа.

У наредном поглављу је извршена анализа законодавног оквира у Републици Србији, који се односи на располагање пољопривредним земљиштем у приватној, државној и осталим облицима својине.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Поглавље четири је фокусирано на анализу институционалног оквира у Републици Србији везаног за политику и законодавство у области пољопривредног земљишта.

Како је Република Србија на путу прикључења ЕУ и СТО, од значаја је коришћење искустава земаља са сличном структуром пољопривредног сектора. Стога су у петом поглављу анализирани модели правног и институционалног оквира земаља ЕУ. Посебан акценат је стављен на анализу искустава нових земаља чланица ЕУ, попут Пољске, Румуније, Словеније, Хрватске и Мађарске.

Унутар поглавља шест извршена је упоредна социо-економска анализа Републике Србије и три одабране земље ЕУ (Пољске, Румуније и Словеније) употребом адекватних економско-социјалних индикатора, приказом структуре расположивог и коришћеног фонда пољопривредног земљишта, анализом маркираних подручја са отежаним условима пословања у пољопривредном сектору и компарацијом цена и приуштивности пољопривредног земљишта.

У оквиру поглавља седам, на основу извршених истраживања у Републици Србији и ЕУ, поред општих промена регулаторног и институционалног оквира, дата су три оквирна предлога опција правног оквира везаног за политику либерализације тржишта пољопривредног земљишта у Републици Србији. За сваку од предложених опција дат је приказ предности и недостатака које предложена решења доносе.

Унутар поглавља осам анализирани су потенцијални економско-социјални ефекти либерализације тржишта пољопривредног земљишта. С обзиром да је за сваку аграрну политику неопходно праћење резултата либерализације тржишта пољопривредног земљишта, дати су одређени предлози за унапређење система праћења одређених података од стране РЗС, РГЗ и Пореске управе.



4 МЕТОДОЛОШКА ОБЈАШЊЕЊА И ИЗВОРИ ПОДАТАКА

Студија “Анализа правног и институционалног оквира тржишта пољопривредног земљишта, процена економских ефеката либерализације тржишта пољопривредног земљишта и препоруке за измене домаћег законодавног и институционалног оквира и њихову адекватну примену” има за циљ утврђивање оптималног институционалног и законског оквира у области пољопривредног земљишта, док је посебан акценат стављен на истраживање везано за либерализацију тржишта пољопривредног земљишта у Републици Србији. Сходно циљевима Студије коришћени су и извори података, односно релевантних информација прикупљаних са регионалног, државног и ЕУ нивоа.

Основни извор информација за земље чланице ЕУ је ЕУРОСТАТ. Иако је ово општеприхваћен и униформан систем, постоје одређени недостаци уочени у току израде студије и то: недоступност свих података за одређене године; подаци о изнајмљивању земљишта су парцијално публиковани; подаци о броју трансакција за куповину и изнајмљивање пољопривредног земљишта се не бележе. Услед наведених недостатака ЕУРОСТАТ у Студији су коришћени и секундарни подаци: FADN, European Commission DG AGRI, националних статистичких и геодетских завода, мишљења експерата из одређених области и друго. Недостатак упоредивих података је имао за последицу да анализа у појединим деловима може да буде мањкава јер не могу да се изведу правилни, целовити и утемељени закључци за те државе.

EUROSTAT пружа податке за два значајна индикатора и то за цену пољопривредног земљишта и макроекономске показатеље. Вредност пољопривредног земљишта и цена изнајмљивања могу се пронаћи на интернет страници EUROSTAT у категорији: Agriculture and fisheries, Table: APRI_AP_ALAND Land prices and rents - annual data. Наведени подаци се константно прикупљају од 1973. године, али се не приказују за период након 2009. године. Извори података за ова два показатеља су у већини земаља чланица ЕУ катастри и/или пореске управе. Код неких ЕУ земаља статистички заводи прикупљају ове податке, док код других цене могу бити засноване на проценама. Методологија сакупљања и обраде података није у потпуности хармонизирана тако да се у овом тренутку ради на изради заједничке методологије за прикупљање и обраду података за све земље чланице ЕУ. Такође, као један од извора макроекономских показатеља коришћене су EUROSTAT публикације Europe in figures - Eurostat yearbook.

РЗС је коришћен као извор информација за Републику Србију, а од посебне важности је Попис пољопривреде 2012., национално најважнија и организационо-програмски најобухватнија активност РЗС у области пољопривреде у XXI веку (први потпуни попис пољопривредних газдинстава у Републици Србији после Пописа пољопривреде из 1960. године, а на узорку спроведеног Пописа пољопривреде из 1960. године). По методологији прикупљања и обраде података Попис пољопривреде 2012. у Србији усклађен је са Светским програмом пописа пољопривреде 2010 (FAO-UN) и методологијом истраживања ЕУ.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Пописом пољопривреде 2012. прикупљени су подаци о породичним пољопривредним газдинствима и газдинствима правних лица и предузетника по облицима њиховог организовања, расположивом земљишту (властитом, узетом/датом у закуп) и посебно пољопривредном земљишту по категоријама његовог коришћења (окућнице, оранице и баште, стални засади - воћњаци, виногради и расадници, ливаде и пашњаци), броју и категоријама појединих врста стоке, кошница пчела и других животиња; пољопривредној механизацији, опреми и објектима; радној снази и активностима газдинстава, као и осталим агрономским, економским и другим обележјима пописаних пољопривредних газдинстава. За упоређивање података промене у величини поседа ПГ коришћени су Попис пољопривреде 2012. године. Од великог значаја за израду Студије су подаци и анализе из публикације: Пољопривредно земљиште у Републици Србији.

Додатно је планирано да се користе подаци катастарa и пореских управа, како су ова два извора од значаја с обзиром да се предпоставља да поседују потпуне информације о броју купопродајних трансакција пољопривредним земљиштем, ценама пољопривредног земљишта, замени пољопривредних парцела које су од пресудног значаја за анализу стања на тржишту пољопривредног земљишта. Нажалост, у Републици Србији, као и у Румунији, која је једна од земаља са којом се врши поређење, две наведене институције немају успостављене системе за праћење поменутих параметара.

Важан извор информација била су и Министарства задужена за послове пољопривреде. Од извора података које пружа Министарство пољопривреде коришћени су Зелена књига, Систем тржишних информација пољопривреде Србије и слично.

FADN база је коришћена као извор података о ценама пољопривредног земљишта у Пољској. FADN има неколико предности у односу на EUROSTAT као што су репрезентативност заснована на великим узорцима. Друго, FADN пружа податке који су сакупљени и обрађени по истој методологији за све земље чланице ЕУ, тако да се подаци могу међусобно поредити. При коришћењу FADN података треба имати на уму да у узорак газдинстава улазе само газдинства изнад одређене вредности пољопривредне производње, тако да економски слаба газдинства нису укључена.

Такође, с обзиром на мањак и делимичну неуређеност званичних информација (превасходно информација Министарства финансија и података за FADN РС) извршени су телефонски интервјуи са власницима пољопривредног земљишта и стручњацима из ове области у РС и ЕУ, при чему су ове информације представљале контролни механизам провере цене земљишта, посебно услед недостатка података из других литературних извора. Консултовани су национални и страни експерти, запослени у домаћим и иностраним институцијама надлежним за послове евиденције пољопривредног земљишта, представници пољопривредних удружења, индивидуални пољопривредни произвођачи, запослени у пореској управи надлежној за пољопривредно земљиште у Републици Србији и Румунији.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



При обради и анализи података коришћен је аналитички, синтетички, дедуктивни и компаративни метод, док су резултати приказивани графички и табеларно.

5 ПРЕГЛЕД РЕЛЕВАТНОГ НАЦИОНАЛНОГ ЗАКОНОДАВСТВА РС

Устав Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 98/06) - Устав Републике Србије (РС) као највиши правни акт, гарантује равноправност свих облика својине. Устав познаје категорију приватне својине, јавне и задружне својине. Друштвена својина према одредбама Устава треба да се трансформише у приватну својину. Располагање свим облицима својине препуштено је уређењу Законима, као и могућност стицања одређених права, укључујући и право својине на пољопривредном земљишту, као добру од општег интереса.

Коришћење и располагање пољопривредним и шумским земљиштем у приватној својини је слободно, али се Законом могу уредити облици коришћења и располагања.

Чланом 190. Устава РС прописано је да се ЈЛС, преко својих органа, стара о заштити, унапређењу и коришћењу пољопривредног земљишта, што доприноси компликовању процедуре располагања земљиштем.

Устав је дозволио могућност страним физичким и правним лицима стицање својине на непокретностима у складу са Законом и међународним уговором.

5.1 РАСПОЛАГАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНИМ ЗЕМЉИШТЕМ

А) Закон о основама својинско правних односа ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Службени лист СРЈ", бр. 29/96 и "Службени гласник РС", бр. 115/05 – и др. Закон)

Закон дефинише предмет права својине и прописује да физичка и правна лица могу имати право својине на пољопривредном земљишту и другим непокретностима, осим на природним богатствима која су у својини државе. Такође физичка и правна лица могу имати право својине и на поједином добрима у општој употреби у складу са Законом што подразумева и власништво над пољопривредним земљиштем.

Право својине може да се стиче по самом Закону, на основу правног посла, наслеђивањем и одлуком државног органа.

Према одредбама овог Закона, титулар права својине на непокретностима у приватној својини може бити правно и физичко лице, иако је наведено да се може предвидети ограничавање стицања права својине за страна физичка и правна лица, али само на одређеним подручјима. На основу наведеног је у Закону о пољопривредном земљишту донета норма везана за страна физичка и правна лица.

Исто као и Закон који уређује материју наслеђивања прописује да страно физичко лице може да буде наследник имовине у Републици Србији под условом реципроцитета.

Б) Закон о наслеђивању ("Службени гласник РС", бр. 46/95, 101/03 - одлука УСРС и 6/06)

Домаћа правна и физичка лица могу стицати право својине на предмету наслеђивања, што укључује и пољопривредно земљиште.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Према одредби члана 7. Закона о наслеђивању, страни држављани у Републици Србији имају исти наследни положај као и домаћи држављани, под условом реципроцитета и ако међународним уговором није нешто друго предвиђено.

В) Закон о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08 – др Закон, 41/09 и 112/15)

Закон о пољопривредном земљишту уређује планирање, заштиту, уређење и коришћење пољопривредног земљишта и друга питања. Законом је прописано да је пољопривредно земљиште добро од општег интереса.

Закон прописује да власник пољопривредног земљишта не може бити страном физичко нити правно лице (члан 1. Закона).

а) Продаја пољопривредног земљишта у државној својини

Пољопривредно земљиште у државној својини може се отуђити само под условима које овај Закон прописује (члан 72.). Продаја државног пољопривредног земљишта први пут је омогућена Законом о изменама и допунама Закона о пољопривредном земљишту, који је скупштина усвојила 2015. године. До данас није спроведен ни један поступак продаје државног пољопривредног земљишта. У поступку отуђења пољопривредно земљиште у државној својини може стећи физичко лице теретним правним послом, и то ограничену површину од највише 20 ха, под условима да је: држављанин Републике Србије; да има регистровано пољопривредно газдинство у активном статусу најмање три године или је у истом периоду носилац активног пољопривредног газдинства; да има техничке услове - механизацију и другу потребну опрему за обављање пољопривредне делатности; да је власник највише 30 ха пољопривредног земљишта; да има пребивалиште у **ЈЛС** у којој се продаје пољопривредно земљиште најмање 5 година; да у последње три године није извршило отуђење више од 3 ха сопственог пољопривредног земљишта, осим у случају отуђења ради задовољавања јавних интереса; да укупна површина коју ће физичко лице поседовати у својини после куповине не прелази 40 ха; да нема доспеле неизмирене обавезе по основу закупнине пољопривредног земљишта у државној својини.

Закон истовремено одређује да предмет продаје може да буде пољопривредно земљиште у државној својини ако је удаљено од државне границе најмање 10 км, а уз сагласност Владе Републике Србије удаљеност може бити и мања, што се цени за сваки појединачни случај и по претходно прибављеном мишљењу министарства надлежног за послове одбране и министарства надлежног за унутрашње послове; да није предвиђено важећим планским документом; да није предмет реституције; да не припада заштићеним природним добрима; да не припада, нити се граничи са зоном безбедности или војном зоном. Такође, физичко лице не може стећи право својине на пољопривредном земљишту у области административне линије према АП Косово и Метохија.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Закон такође ограничава величину пољопривредног земљишта у државној својини која уопште може да буде предмет продаје на територији једне ЈЛС и прописује да предмет продаје не може да износи више од 20% од укупне површине пољопривредног земљишта у државној својини која на територији ЈЛС може да буде предмет закупа.

б) Закуп пољопривредног земљишта у државној својини

Закон дозвољава давање у закуп пољопривредног земљишта у државној својини, ако је годишњим програмом заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта предвиђено за ту намену, физичком односно правном лицу за период који не може бити краћи од једне године, нити дужи од 30 година, а за рибњаке и винограде предвиђен је рок закупа од 40 година (члан 62.).

Закон прописује услове на страни потенцијалних закупца, тако да одређује да право закупа немају правна и физичка лица која су у пасивном статусу; нису испунила све обавезе из претходних и текућих уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини; ако су вршила сметање поседа земљишта у државној својини; ако су ометала несметано одвијање поступка јавног надметања приликом давања пољопривредног земљишта у закуп; ако су неосновано користила пољопривредно земљиште у државној својини; ако су давала у подзакуп пољопривредно земљиште у државној својини.

Закон не прописује експлицитно да ли страна правна и физичка лица могу бити закупци пољопривредног земљишта, али не забрањује закуп од стране поменутих лица, као што императивном нормом прописује да купци земљишта не могу бити страна правна нити физичка лица.

Чланом 3. Закона о основама својинско правних односа РС, је прописано да власник има право да своју ствар користи и да њоме располаже у границама Закона, што значи да слободно може да изда у закуп ако неким другим Законом није нешто друго прописано.

С обзиром на наведено, а како је закуп облигационо правни однос, могло ви се закључити да је закуп пољопривредног земљишта од стране страних правних и физичких лица могућ.

Закон установљава обавезу за правна лица као закупце пољопривредног земљишта да обезбеде запошљавање незапослених лица.

Закуп земљишта не представља препреку за промену власништва над пољопривредним земљиштем, тако да нови власник у уговорном односу ступа на место закуподавца, а права и обавезе из закупа настају између њега и савесног закупца.

Г) Закон о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине ("Службени гласник РС", бр. 49/92, 54/96 и 62/06 – др. Закон)

Пољопривредно земљиште које је правно лице стекло по основу Закона о аграрној реформи и прописа о национализацији, у складу са одредбама Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине. је у државној својини.



Истим Законом је прописано да пољопривредно земљиште које је правно лице стекло својим пословањем, на основу правног посла, као основно средство представља друштвену имовину.

Законом је било задужено министарство надлежно за пољопривреду и предузећа која су користила државно и друштвено пољопривредно земљиште да изврше попис и разграничење државног и друштвеног земљишта и с тим у вези, изврше промене у регистру који води евиденцију непокретности најкасније до 31.12.1997. године. Законски рок није испоштован, већ се разграничење вршило све до 2011. године. Министарство надлежно за послове пољопривреде било је задужено за утврђивање начина и поступка утврђивања и евидентирања земљишта које користе предузећа у друштвеној својини.

Закон је у циљу заштите државног пољопривредног земљишта прописао неколико ограничења располагања, тако да предузеће није могло отуђити или заменити земљиште које користи пре извршеног пописа земљишта у државној својини, нити се над тим предузећем могао спроводити поступак приватизације, пре него што изврши попис земљишта у државној својини и одговарајуће промене у јавним књигама које воде евиденцију непокретности, о чему су институције које су биле надлежне за спровођење приватизације водиле рачуна. Постојали су случајеви одступања од ове норме.

Такође, предузеће које је планирало да престане да користи пољопривредно земљиште у државној својини, било је дужно да о својој намери обавести министарство надлежно за послове пољопривреде најкасније три месеца пре намераваног престанка коришћења.

Према одредбама овог Закона земљиште у друштвеној својини могло се отуђити под тржишним условима ако се претходно понуди на продају министарству надлежном за послове пољопривреде, а министарство у року од тридесет дана не прихвати куповину земљишта.

Друштвеном имовином располагало је правно лице, на основу одлука својих органа, осим у случају ограничења прописаних другим Закономима. С тим у вези Закон о изменама и допунама Закона о предузећима, који је ступило на снагу 2002. године, ограничила се могућност располагања имовином правних лица са већинским друштвеним капиталом, који су били субјекти приватизације, само уз сагласност тадашње Агенције за приватизацију, а престанком постојања Агенције, имовина се могла отуђити сагласношћу министарства надлежног за приватизацију.

Пољопривредно земљиште у друштвеној својини за које није извршен попис и евиденција у складу са ступањем на снагу Закона о пољопривредном земљишту, преноси се у јавну својину Републике Србије. Истим Законом је прописано да је катастар непокретности дужан да наведнеу промену власништва упише по службеној дужности, али у пракси наведни упис промене у највећем делу није извршен, што предствља правну несигурност за домаћа и страна лица, потенцијалне купце. Закон није спроведен у потпуности. Попис и евиденцију пољопривредног земљишта у складу са овим Законом укупно је спровело 347 привредних



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



друштва са укупно 484.104 ха. Према подацима из евиденције у друштвеној својини је 178.423 ха, а у државној 305.681 ха. У току реализације пројекта није потврђено да ли постоји евиденција о предузећима која нису спровела поступак.

Д) Задружна својина

Задружна својина је уставна категорија, ближе је регулисана Законом о задругама ("Службени гласник РС", бр. 112/15). Претходни Закон о задругама није био спроведен у делу разграничења државне и задружне имовине, тек доношењем овог Закона крајем децембра 2015. године, чланом 108. Закона стекли су се услови за спровођење.

Закон о задругама регулише могућност уписа задружне својине на пољопривредном земљишту, на коме је потврђен попис земљишта у друштвеној односно државној својини, у складу са Законом о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине. Упис промене се врши тако што се пољопривредно земљиште које је на основу одређених исправа уписано као друштвена својина у катастру непокретности, на захтев задруге која је уписана као ималац права на том земљишту, уписује као задружна имовина без поновне оцене исправа о стицању од стране катастра.

На пољопривредном земљишту које је уписано као друштвена својина у катастар непокретности, на захтев задруге која је уписана као ималац права на том земљишту за које поседује доказ о стицању теретним правним послом, а на коме није урађен и потврђен попис земљишта у друштвеној, односно државној својини, у складу са Законом о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, у катастар непокретности уписаће се задружна својина на основу оцене исправа о стицању пољопривредног земљишта од стране катастра. Ако катастар непокретности у збирци исправа не поседује исправе по основу којих се утврђује да је пољопривредно земљиште задруга стекла теретним послом, задруга је у обавези да по захтеву надлежног органа достави потребне доказе о стицању права својине.

На непокретностима које су уписане као друштвена или јавна својина а за коју задруге односно задружни савези поседују веродостојну исправу подобну за упис права својине, којом је утврђена задружна својина у корист задруге, односно задружног савеза, катастар ће на захтев задруге уписати задружну својину.

Задруга, односно задружни савез су дужни да у року од три године од дана ступања Закона на снагу поднесу катастру непокретности захтев за упис задружне својине на друштвеној, односно јавној својини, односно у року од три године од дана правноснажно окончаних евентуалних судских или управних поступака везаних за реституцију. Протеком поменутог рока, на имовини која је уписана као друштвена својина на којој је ималац права задруга а није поднет захтев за упис задружне својине или је правноснажно одбијен, катастар ће по службеној дужности на тој непокретности извршити упис јавне својине Републике Србије.

У протеклих десетак година, највећи број задруга које су поседовале највише пољопривредног земљишта престао је да постоји, углавном услед неликвидности у



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



поступцима стечаја, којима су претходили бројни поступци продаје имовине у извршним поступцима, којима су углавном претходили манипулативни договори између руководства задруга и купаца земљишта, који су у извршним поступцима стицали власништво над земљиштем. натан број задруга је престао да постоји аутоматским стечајем у ком случају је имовина задруге по самом Закону пренета на Републику Србију. Републичка Дирекција за имовину РС нема уредне податке о имовини стеченој на тај начин, тако да није дошло до промене уписа власништва у катастру непокретности. Поступци аутоматског стечаја су покретани по службеној дужности. На предлог Народне банке Србије, услед дуже блокаде рачуна дужника. Суд је отварао стечајни поступак, констатовано да нико од овлашћених лица није уплатило трошкове судског поступка, потом је суд закључивао стечајни поступак и само паушално констатовао да имовина стечајног дужника постаје имовина Републике Србије, без икаквог упуштања у утврђивање постојања конкретне имовине.

Према подацима Агенције за привредне регистре, у периоду од 2010 до 2012. године, престало је да постоји аутоматским стечајем, 202 пољопривредне задруге од укупно 1573, а имовина задруга је по самом Закону пренета на Републику Србију.

У току стечајни поступак над бројним задругама: 33 Молин из Српске Црње, Јединство 33 Краљево, Шабац 33 из Шапца, Светозар Марковић 33 Панчево, Кличевац 33 Пожаревац, Винарско – виноградарска 33 Лесковац, Задругар 33 Нови Сад, Задругар 33 Чачак, Банат – Кооп 33 Зрењанин, 1 мај 33 Ваљево, Чока 33 Зрењанин, Попинци 33 Попинци, Ечка 33 Зрењанин и бројне друге.

У 17,7% постојећих задруга постоје нерешени проблеми везани за својину над пољопривредним земљиштем и објектима.

У великом броју случајева, стечајним поступцима су претходили поступци принудног извршења у којима је предмет продаје било пољопривредно земљиште. Закон о задругама није спроведен у мањем делу када је у питању разграничење државне и друштвене имовине, услед неразумевања у примени, обзиром да регулише разграничење државне имовине од друштвене, али не и задружне. Адекватним тумачењем Закона могао би се примењивати и у случају утврђивања задружне имовине.

Ђ) Приватизација друштвеног и државног капитала и имовине

Поступак приватизације друштвеног и државног капитала започет је 1990тих година. Закони који су регулисали поступак приватизације, Закон о друштвеном капиталу ("Службени лист СФРЈ", бр. 84/89 и 56/90) и Закон о условима и поступку претварања друштвене својине у друге облике својине ("Службени гласник РС", бр. 48/91, 75/91, 48/94 и 51/94), Закон о својинској трансформацији ("Службени гласник РС", бр. 32/97 и 10/01), прописивали су приватизацију капитала предузећа.

Касније донети Закон о приватизацији ("Службени гласник РС", бр. 38/01, 18/03, 45/05, 123/07, 123/07 - др. Закон, 30/10 - др. Закон, 93/12, 119/12, 51/14 и 52/14 - УС) прописивао је

приватизацију капитала и имовине, као и актуелни Закон. Највећи број предузећа која се баве пољопривредном делатношћу приватизован је продајом капитала управо по основу овог Закона, а нека предузећа су приватизована продајом имовине - укључујући и пољопривредно земљиште, и то предузећа која су била у поступку реструктурирања по одлуци Агенције за приватизацију. Такође, у највећем броју тада приватизованих предузећа, раскинут је уговор о приватизацији са купцима капитала. Након раскида уговора власништво над капиталом које је стекао бивши купац по Закону је пренето на Агенцију за приватизацију, а укидањем Агенције на Регистар акција и удела који води министарство надлежно за приватизацију.

Иначе, друштвена својина је имала све карактеристике својине, *usus, fructus* и *abusus* (уз касније настала ограничења поменута у овој студији), али је резидуални поверилац била држава, што чини разлику у односу на приватну својину. Приватизацијом капитала друштвених предузећа, власник предузећа постаје купац капитала, а предузеће је задржавало своју имовину и мењало правну форму углавном у акционарско друштво или у мањем броју случајева друштво са ограниченом одговорношћу. Приватизацијом капитала, мењао се само власник капитала, а имовина предузећа је задржавала истог титулара (приватизовано предузеће), тако да се у регистрима који воде евиденцију непокретности (катастар непокретности, раније земљишне књиге) као власник пољопривредног земљишта уписивало исто привредно друштво, само са промењеним пословним именом услед промене правне форме. Уколико је субјект приватизације имао право коришћења државног пољопривредног земљишта титулар је такође остајао исти, дакле држава, а приватизовано предузеће је задржавало право коришћења.

Промена власништва над друштвеним капиталом, неминовно је условила и промену правне форме, али не и промену права својине над имовином друштва која је стечана пословањем, односно права коришћења над државним пољопривредним земљиштем (као нпр. БД Агро ад Добановци, Алекса Шантић ад. Сомбор, Вршачки виногради ад Вршац, Гајдоба ад из Гајдобе, Митросрем ад из Сремске Митровице итд.), до истека права коришћења, продаје земљишта или издавања у закуп.

Купци капитала, по овом Закону могли су да буду домаћа и страна правна и физичка лица (члан 12. ст. 1. тадашњег Закона).

Актуелни Закон о приватизацији ("Службени гласник РС", бр. 3/14, 46/15 и 20/16 - аутентично тумачење), уређује услове и поступак промене власништва друштвеног и јавног капитала и имовине. Закон о приватизацији је *lex specialis*, тако да ако је овим Законом уређено питање које је другим Законом на другачији начин регулисано, примењују се одредбе овог Закона.

Закон таксативно наводи на које области се изузетно од правила *lex specialis*, одредбе овог Закона не примењују, али изузетак се не предвиђа када се ради о продаји капитала предузећа која се баве пољопривредном делатношћу, нити пољопривредног земљишта као имовине.

Предмет приватизације може бити земљиште које је уписано у надлежним регистрима за упис права на непокретностима, као друштвена својина, мешовита својина или својина субјекта приватизације.

Закон прописује да предмет приватизације не могу бити природна богатства, добра у општој употреби, добра од општег интереса, као и културна добра у јавној својини уписана у регистар културних добара, који се води у складу са Законом који уређује културна добра. Законом није онемогућено да се врши промет пољопривредним земљиштем које је било власништво привредних друштава, тако да је било случајева у којима је дошло до продаје ПЗ.

У области пољопривреде, предмет приватизације може да буде капитал или имовина субјекта приватизације. У ситуацији када је предмет приватизације капитал предузећа које обавља пољопривредну делатност, купци капитала могу да буду домаћа и страна правна и физичка лица.

Уколико је предмет приватизације пољопривредно земљиште као имовина, купац у поступку приватизације може да буде домаће физичко и правно лице.

Поступак приватизације је завршен над свим привредним друштвима укључујући и пољопривредне комбинате и друга друштва која се баве пољопривредном делатношћу која су били у друштвеној својини. Закон о приватизацији из 2014. године је оочио приватизацију друштвеног капитала на 31.12.2015. године и предвидео отварање стечајног поступка по самом Закону за сва предузећа која послују већинским друштвеним капиталом, а која до поменутог рока не буду приватизована, тако да је над свим привредним друштвима која су пословала већинским друштвеним капиталом, а нису приватизована до поменутог рока, покренут стечајни поступак.

Приватизација јавног капитала и имовине субјекта који послују јавним капиталом спроводи се на основу одлуке Владе, односно надлежног органа АП, односно ЈЛС и није везана за рок.

Сва привредна друштва која су до дана ступања на снагу овог Закона, извршила приватизацију више од 50% друштвеног капитала, према одредбама ранијих прописа: Закона о друштвеном капиталу, Закона о условима и поступку претварања друштвене својине у друге облике својине, као и привредно друштво које је до дана ступања на снагу овог Закона извршило приватизацију дела капитала према одредбама Закона о својинској трансформацији, а не приватизују се у року прописаном овим Законом, даном истека тог рока (31.12.2015. године), 70% неприватизованог дела друштвеног капитала преноси се на Акционарски фонд, а 30% неприватизованог дела друштвеног капитала преноси се запосленима без накнаде, у складу са одредбама овог Закона.

На тај начин закључно са 31.12.2015. године престао је да постоји друштвени капитал и друштвена имовина у привредним друштвима. Уколико је у катастру непокретности остала уписана у неким случајевима друштвена имовина разлог томе је неажурност администрације или подносиоца пријаве односно евентуални судски спор. На такав начин се дошло до



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



ситуације у којој иако друштвена својина више не постоји као Законски препознат облик својине у евиденцији катастра се још увек води под тим обликом. Примери природних друштава укључују: Млади Борац ад Сента, Стари Тамиш ад Панчево, Семе ад Панчево, БД Агро ад Добановци, Галовица доо Београд - Земун

Приватизација капитала привредних друштава која се баве пољопривредном делатношћу и пољопривредног земљишта спроводи се под истим условима под којима се спроводи и приватизација других субјеката приватизације.

Критеријуме за учествовање у поступку приватизације на страни купца, услове продаје, као и обавезе купца, на диспозитивној основи одређује министарство надлежно за послове привреде. Уговором о продаји капитала или имовине уобичајено се обавезује купац да изврши инвестирање у одређеном износу и року, да одржи пословање, ограничење располагања имовином и капиталом у одређеном периоду, путем отуђења и оптерећења имовине, обавези одржавања броја запослених у радном односу на неодређено време, обавези исплате редовне зараде запосленима, итд. Уговорне обавезе по правилу трају две године, а изузетно, ради очувања делатности, на предлог ресорног министарства у чијој је надлежности делатност субјекта приватизације, период уговорних обавеза може се одредити у трајању од три године.

Најчешће злоупотребе које су вршене од стране купца капитала, биле су везане за претерано задуживање, залагање имовине, смањивање корпорације - смањивањем броја запослених и трошкова, смањивање прихода, манипулације са повезаним правним лицима, а све наведено је вршено избегавајући сагласност Агенције за приватизацију, која је по Закону била обавезна.

У пракси је било много случајева где су јединице локалне самоуправе (нарочито Град Панчево) одузимале права коришћења државног земљишта од субјеката приватизације одмах након приватизације, што је изазвало велико незадовољство купца капитала и судске спорове.

Укупно је приватизовано 149 привредних друштава која се баве пољопривредном делатношћу, од чега је у 41 друштву раскинут уговор о купопродаји друштвеног капитала са купцем. Капитал који је припадао купцу пренет је на Агенцију за приватизацију, а након престанка Агенције на Регистар акција и удела.

Приватизована предузећа код којих није раскинут уговор о куповини друштвеног капитала су активна. Над неколико предузећа код којих је уговор о куповини друштвеног капитала раскинут покренут је поступак стечаја, а капитал преосталих предузећа су/ће бити поново приватизован уколико буде заинтересованих лица за куповину.

Е) Закон о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 83/13 и 105/14) ***и Располагање добрима од општег интереса и природним богатствима***

Предмет Закона о јавној својини је уређивање права јавне својине (државне, покрајинске и градске, односно општинске) и одређених других права РС, АП и ЈЛС. Закон одређује

да су предмет јавне својине природна богатства, добра од општег интереса и добра у општој употреби за које је Законом утврђено да су у јавној својини и друге ствари, за овај пројекат неважне.

Када је у питању однос Закона према другим Закономима, овај Закон прописује да се на стицање, престанак, заштиту права јавне својине примењују одредбе Закона којима се уређује право приватне својине, уколико нешто друго није одређено овим Законом, као и да одредбе посебних Закона којима се уређује режим ствари у **јавној својини** не могу бити у супротности са овим Законом. Дакле, овај Закон има приоритет у примени у наведеној области.

Али Закон изричито прописује да се правни режим пољопривредног земљишта, шума и шумског земљишта у јавној својини уређује посебним Законом (члан 8. Закона) што је у случају пољопривредног земљишта уређено Законом о пољопривредном земљишту и другим прописима који делом регулишу ову материју, са аспекта коришћења, управљања, располагања, итд.

Закључак: Разграничење и евиденција друштвеног пољопривредног земљишта и државног које је у државини привредних друштава није у потпуности окончано.

Примарна приватизација свих предузећа која су имала друштвени капитал, а баве се пољопривредном делатношћу је окончана, над већим бројем предузећима код којих је раскинут уговор о приватизацији је отворен стечајни поступак. Остало је само неколико предузећа код којих је раскинут уговор о приватизацији и пренет капитал на Регистар акција и удела, за која је предвиђена секундарна продаја која је углавном у току. Уколико се у поступку приватизације не појави ни један заинтересован купац над тим предузећима ће бити отворен стечајни поступак.

Највећи пољопривредни комбинат на Балкану, Пољопривредни комбинат Београд доо, је у својини Града Београда и за њега је планирана приватизација. Комплетно пољопривредно земљиште је благовремено разграничено и државно земљиште је пренето у својину друштва.

Закон који се односи на евиденцију и разграничење друштвеног и државног земљишта није спроведен у целости.

Додатни проблем представља чињеница да у неким случајевима у којима је евиденција и разграничење спроведена, ново стање није ажурирано у катастру непокретности, што може да доведе до додатних проблема приликом евентуалног располагања земљиштем.

Закон о приватизацији, у делу који се односи на приватизацију друштвеног капитала је спроведен у целости. Укупна површина која је била предмет разграничења и евиденције субјеката приватизације износила је: 744.033,9247 ха, од чега је у државној својини 443.647,3635 ха, а у друштвеној 263.096,4818 ха.

5.2 ПОСТУПАК ВРАЋАЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

У протеклом периоду у Републици Србији облици враћања имовине били су следећи: 1) враћање имовине која је одузета у природи (натурална реституција), 2) враћање друге одговарајуће имовине (реална супституција) и 3. новчана компензација за одузету имовину (монетарна реституција).

Међутим, реална реституција је лимитирана, не само законским ограничењима већ и природним ограничењима, с обзиром да пољопривредно земљиште, као и шуме и шумско земљиште спадају у природна богатства кога нема у неограниченој количини.

У другим државама које су вршиле реституцију позната је пракса, да се унапред формирају одређени земљишни комплекси намењени реституцији у циљу растеређења фиска и одржања динамике реалне реституције ангажовањем државних и локалних органа у области пољопривреде. На пример у Хрватској је формиран посебан аграрни фонд из кога је представник државе сам предлагао која и колика имовина може да се додели кориснику реституције у замену за одузету имовину.

А) Закон о начину и условима признавања права и враћању земљишта које је прешло у друштвену својину по основу пољопривредног земљишног фонда и конфискацијом због неизвршених обавеза из обавезног откупа пољопривредних производа ("Службени гласник РС", бр. 18/91, 20/92 и 42/98)

Закон предвиђа наведена три облика враћања пољопривредног земљишта. Дакле у случају када се одузето земљиште не може вратити ранијем сопственику на име накнаде вратиће се у својину друго одговарајуће земљиште (по површини и квалитету), а ако таквог земљишта нема исплатиће се накнада у висини тржишне вредности непокретности уколико се стране другачије не споразумеју (члан 1. став 3. Закона)

Према одредбама Закона право на враћање имају ранији сопственици земљишта, односно њихови правни следбеници. Предмет враћања је земљиште које је у друштвеној својини.

Поступак за враћање земљишта покреће се по захтеву ранијег сопственика, односно његовог правног следбеника уз прилагање доказа о одузетој имовини. У случају када је одузето земљиште било у својини породичне задруге, односно у другим облицима заједничке својине, захтев могу поднети лица која су била чланови те заједнице, односно њихови правни следбеници.

Поступак је водила и решење о враћању доносила комисија ЈЛС, коју образује министар надлежан за пољопривреду на предлог скупштине општине.

Уколико подносилац захтева није располагао документацијом о одузетој имовини орган управљања је био дужан да документацију приваби по службеној дужности, што је знатно олакшавало поступак реституције. Након пријема захтева орган управе је дужан да предложи да се у јавним књигама које воде евиденцију непокретности изврши упис



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



покренутог поступка за враћање земљишта, а након позитивне оцене доказа и сам упис бившег сопственика.

Закон није у потпуности спроведен. Честе су ситуације у којима је власницима враћено земљиште, односно имају решење о враћању али то никад није спроведено кроз земљишне књиге или су та лица сада уписана као корисници на државном земљишту. Стање из решења не одговара фактичком стању у катастру, те из тог разлога се води велики број судских поступака.

Површина земљишта која је враћена ранијим сопственицима: 36.656,5074 ха; површина земљишта које по поднетим захтевима који нису коначни: 299,1018 ха; површина земљишта по нерешеним захтевима: 10.893,5054 ха. Поред наведеног неколико општина не поседује податке о враћеном земљишту. У евиденцији нису доступни тачни подаци о површини која треба да се врати сопственицима

Б) Закон о враћању утрина и пашњака селима на коришћење ("Службени гласник РС", бр.16/92)

Овај Закон је омогућио враћање селима на коришћење утрина и пашњака који су имали својство необрадивог пољопривредног земљишта, без обзира да ли су у међувремену од момента одузимања до момента враћања мењали намену, као и шумског земљишта које је до момента ступања на снагу овог Закона по култури пашњак.

Поступак се покреће на захтев житеља села, али може бити покренут и на иницијативу органа управе у општини, по службеној дужности.

Акт о враћању доноси скупштина општине уз прибављање мишљења министарства надлежног за послове пољопривреде.

Грађани села договором утврђују услове и начин коришћења утрина и пашњака који су враћени селима на коришћење. Уколико се одговор не постигне, услове и начин коришћења утврђује надлежни орган у општини. Земљиште се углавном користи ради задовољавања сопствених потреба, напасања стоке, убирања шумских плодова и друго, без накнаде.

Циљ доношења Закона је развој села и пољопривредне делатности.

Према незваничним информацијама, Закон је спроведен. И поред тога, мора се нагласити да постоје честе злоупотребе, да се земљиште користи се супротно циљу доношења Закона, или се тим земљиштем даље располаже супротно Закону или се на терену користи као обрадиво земљиште а не за испашу стоке. Нису доступни подаци на нивоу општина о успешности спровођења Закона.

Месна заједница се оснива на основу одлуке скупштине општине, у циљу задовољења потреба и интереса од значаја за грађане са дела територије општине, у којој се могу образовати поред месних заједница и други облици месне самоуправе. Месна заједница се образује за једно или више села. Ако се образује за више села у сваком селу се могу образовати месни одбори. Месна заједница, односно други облик месне самоуправе има својство правног лица у оквиру права и обавеза утврђених одлуком о оснивању и статутом.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Месни одбори немају својство правног лица. У катастру су одбори често уписани као носиоци својине. Након доношења Закона о јавној својини, у зависности од службе за катастар непокретности, неки катастри уписују предметно земљиште као јавну својину ЈЛС, а неки као јавну својину РС. **В) Закона о реституцији црквама и верским заједницама** ("Службени гласник РС", бр. 46/06)

Обвезник враћања пољопривредног земљишта односно исплате накнаде за одузето земљиште су Република Србија, привредна друштва и друга правна или физичка лица која су власници одузете имовине у моменту ступања на снагу овог Закона, под условима које прописује овај Закон (члан 7. и 8. Закона).

Уколико је привредно друштво или друго правно лице својину на непокретности стекло теретним правним послом по тржишним условима у време стицања права својине, односно другог права које омогућава право располагања, то лице задржава својину непокретности, а Република Србија је обвезник плаћања новчане накнаде. Уколико непокретност није стечена под тржишним условима привредно друштво или друго правно лице је обвезник враћања пољопривредног земљишта.

Ако су физичка лица Законитим правним послом, теретним или бестеретним стекла право својине на имовини која је одузета црквама и верским заједницама, они нису обвезници враћања имовине нити исплате новчане накнаде (члан 8. Закона).

Уколико је имовина фиктивним правним послом прешла из државне својине у приватну својину правног или физичког лица, обвезник враћања или исплате новчане накнаде је правно, односно физичко лице, ако такво лице не постоји обвезник враћања је Република Србија.

Идеја Закона је пре свега враћање у природном облику, што подразумева враћање у природном облику исте оне имовине која је одузета, уколико те имовине нема, може се вратити друга имовина, а новчана накнада се исплаћује само у случају ако враћање у природном облику или у виду друге одговарајуће имовине није могуће.

Закључно са 28.04.2016. године Агенција за реституцију је црквама и верским заједницама вратила 55.638 ха 59 а 02 м², земљишта, што представља 67,69 % од укупно тражених површина земљишта (укључујући пољопривредно, шумско и грађевинско). Од тога 23.936 ха 86 а 16 м² је пољопривредно земљиште; 31.547 ха 17 а 09 м² су шуме и шумско земљиште и 154 ха 55 а 77 м² је грађевинско земљиште. Тачни подаци за потраживања цркве и верских заједница нису досупни.

В) Закон о враћању одузете имовине и обештећењу ("Службени гласник РС", 72/11, 108/13, 142/14 и 88/15 - одлука УС)

Обвезник враћања пољопривредног земљишта у природном облику је Република Србија, АП, ЈЛС, јавно предузеће, привредно друштво или друго правно лице чији је оснивач Република Србија, АП или ЈЛС, привредно друштво са већинским друштвеним капиталом и



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Република Србија
Влада
Канцеларија за европске интеграције

Republic of Serbia
Government
Serbian European Integration Office

задруга са друштвеним капиталом, укључујући и привредна друштва и задруге које су у поступку стечаја и ликвидације (члан 9. Закона).

Предмет враћања је земљиште у јавној својини РС, АП или ЈЛС, у државној, друштвеној и задружној својини, осим друштвеној и задружној стеченој пословањем на основу теретног правног посла. Предмет враћања је подржављено пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште које постоји на дан ступања на снагу овог Закона.

Закон предвиђа начело приоритетног враћања имовине у натуралном облику. Уколико је одузето пољопривредно или шумско земљиште било предмет комасације, односно арондације после одузимања, бивши сопственик има право на враћање земљишта које је добијено из комасационе масе за то земљиште. Уколико није могућа реституција у натуралном облику ранијем сопственику се даје обештећење у виду државних обвезница Републике Србије и у новцу (члан 4. Закона).

Право на враћање имовине има: домаће физичко лице које је бивши власник одузете имовине, односно његови наследници, физичко лице страни држављанин, односно његови наследници под условом реципроцитета. Закон прописује претпоставку постојања реципроцитета са државом која није имала поступак враћања имовине ако домаћи држављанин може да стекне право својине и наследи непокретности у тој држави.

Према подацима Агенције за реституцију закључно са 15.07.2016. године ранијим сопственицима је враћено 13.456,6993 ха пољопривредног земљишта и 3.930,2863 ха шумског земљишта. Агенција за реституцију није ставила на располагање податак о површини земљишта које се још увек потражује.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



6 ПРЕГЛЕД ИНСТИТУЦИОНАЛНОГ ОКВИРА РС

У реализацији располагања пољопривредним земљиштем у приватној својини Законом су одређене институције које су надлежне за спровођење поступка располагања, у зависности од основа располагања, односно да ли се располагање врши по самом Закону, на основу правног посла, наслеђивањем или одлуком државног органа.

Закон је прописао да оверу уговора којим се располаже пољопривредним земљиштем врши јавни бележник, суд одлучује о спорном основу за стицање права својине и спроводи поступак наслеђивања у коме проглашава наследнике.

Поред основа стицања, начин стицања непокретности представља упис у јавни регистар који води евиденцију непокретности - катастар непокретности, без обзира који облик својине је предмет располагања.

У реализацији располагања пољопривредним земљиштем у државној својини такође су Законом одређене институције које имају одређена овлашћења.

А) Закон о пољопривредном земљишту

Према одредбама Закона, Влада Републике Србије прописује ближе услове, начин и поступак продаје пољопривредног земљишта, као и документацију која је потребна за реализацију продаје и доноси пољопривредну основу у складу са Законом.

Носилац израде пољопривредне основе Републике је министарство надлежно за пољопривреду, орган надлежан за доношење пољопривредне основе АП, одређује носиоца израде за пољопривредну основу АП. Пољопривредна основа Републике Србије још увек није донета.

Пољопривредна основа подлеже стручној контроли од стране научноистраживачких институција, ради давања стручног мишљења и излаже се на јавни увид.

Пољопривредним земљиштем у државној својини располаже Република Србија преко министарства надлежног за послове пољопривреде. Годишњи програм заштите, уређења и коришћења земљишта доноси надлежни орган ЈЛС по претходно прибављеном мишљењу комисије образоване од стране председника општине, односно градоначелника.

Уколико је предмет продаје пољопривредно земљиште у државној својини које је удаљено од државне границе мање од 10 км, потребно је претходно прибавити мишљење министарства надлежног за послове одбране и министарства надлежног за унутрашње послове.

Законом је формирана Управа за пољопривредно земљиште као надлежни орган управе за послове пољопривреде у саставу министарства надлежног за послове пољопривреде.

Министар надлежан за област рада уз сагласност министра пољопривреде прописује ближе услове за обезбеђивање запошљавања незапослених лица у случају када је закупац



пољопривредног земљишта правно лице, обзиром да има обавезу запошљавања незапослених лица.

Поступак давања у закуп пољопривредног земљишта у државној својини спроводи надлежни орган ЈЛС.

Б) Закон о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине

Законом је задужено министарство надлежно за пољопривреду и предузећа која су користила државно и друштвено пољопривредно земљиште да изврше попис и разграничење државног и друштвеног земљишта.

Министарство надлежно за послове пољопривреде било је задужено за утврђивање начина и поступка утврђивања и евидентирања земљишта које користе предузећа у друштвеној својини.

В) Закон о задругама

Министарство надлежно за пољопривреду и задруга која користи државно и друштвено пољопривредно земљиште задужени су да изврше попис и разграничење државног и друштвеног земљишта.

Поред наведеног катастар непокретности има права и обавезе описане у овом тексту.

Г) Закон о приватизацији

Влада Републике Србије прописује ближе услове, начин и поступак приватизације јавног капитала и имовине.

Министарство надлежно за послове привреде спроводи поступак приватизације свих субјеката приватизације укључујући и јавни капитал и имовину.

Централни регистар, депо и клиринг хартија од вредности врши евиденцију власништва акција емитованих у поступку приватизације, а Агенција за привредне регистре, евиденцију промена насталих у поступку приватизације и удела чланова привредних друштава стечених у поступку приватизације.

Д) Закон о јавној својини

Када је у питању могућност располагања пољопривредним земљиштем као добром од општег интереса, овај Закон упућује на одредбе Закона о пољопривредном земљишту.

Ђ) Закон о начину и условима признавања права и враћању земљишта које је преишло у друштвену својину по основу пољопривредног земљишног фонда и конфискацијом због неизвршених обавеза из обавезног откупа пољопривредних производа

За поступак реституције била је надлежна комисија ЈЛС коју образује министар надлежан за пољопривреду на предлог скупштине општине.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Тадашњи јавни регистар који је водио евиденцију непокретности био је задужен да изврши упис покренутог поступка за враћање земљишта, а након тога и сам упис права бившег сопственика.

Е) Закон о враћању утрина и пашњака селима на коришћење

Поступак за враћање селима на коришћење утрина и пашњака, поред житеља села може да покрене и орган управе у општини по службеној дужности, као и да утврди услове и начин коришћења утрина и пашњака уколико се о томе житељи села не договоре.

Акт о враћању доноси скупштина општине уз прибављање мишљења министарства надлежног за послове пољопривреде.

Месна заједница, односно село, у циљу задовољења потреба и интереса од значаја за грађане са те територије општине воде рачуна о враћеној имовини.

Ж) Закон о реституцији црквама и верским заједницама

З) Закон о враћању одузете имовине и обештећењу

Наведеним прописима основана је Агенција за реституцију која води поступак реституције одузете имовине.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



7 ПРИКАЗ МОДЕЛА ПРАВНОГ И ИНСТИТУЦИОНАЛНОГ ОКВИРА ЗЕМАЉА ЕУ

Приказ је дат у области стицања својине над пољопривредним земљиштем за изабране земље ЕУ са освртом на могућност одлагања либерализације трговине пољопривредним земљиштем.

Пре приступања ЕУ посматране земље у овом пројекту, Пољска, Словенија, Хрватска, Мађарска и Румунија, суочавале су се са сличним стањем у области пољопривреде, ниским субвенцијама од стране државе, застарелом технологијом, ниским приносима у пољопривреди и слично. Под таквим условима Хрватска, Пољска и Мађарска су у поступку придруживања ЕУ тражиле и добиле, продужетак важења забране продаје земље странцима, почев од приступања ЕУ. ССП-ом није била предвиђена продаја пољопривредног земљишта странцима. Словенија и Румунија су либерализовале тржиште продаје под одређеним условима.

У Пољској и Мађарској либерализација тржишта пољопривредног земљишта, истеклом транзиционог периода ишчекивана је са много узнемирености од стране власника земљишта и шире јавности. Једна од последица притисака медија и јавности у Пољској били су накнадни преговори са Бриселом, усвајање новог законодавног решења, а у Мађарској у званичној реторици актуелне власти отишло се још даље, тако да је у потпуности укинута могућност стицања земљишта од стране странаца.

7.1 ПОЉСКА

Пољска је земља са бројним специфичностима у култури пољопривредног земљишта. То је једина земља тзв. реалног социјализма (изузев социјалистичке Југославије) у којој није спроведена колективизација пољопривредног земљишта, услед тадашњег јаког отпора земљорадника. За разлику од других земаља Источне Европе, у Пољској је било доминантно заступљено приватно власништво (88% у приватној својини, а остатак је у државној) у структури својине над земљиштем, што се одржало све до пада Берлинског зида. Важно је напоменути да у Пољској није спроведен поступак реституције, што је искоришћењем као један од значајних аргумената за добијање додатног времена за пролонгирање примене слободне трговине пољопривредним земљиштем.

Према одредбама Устава Пољске, пољопривредно земљиште је добро од општег интереса. Располагање земљиштем је дозвољено под условима које уређују посебни прописи земље. Ова област је уређена Законом о формирању пољопривредног земљишта и Законом о управљању пољопривредном имовином Трезора, као и најновијим изменама Закона од 30.04.2016. године.

Приликом преговора о приступању ЕУ, Пољска је успела да добије транзициони период за стицање својине над пољопривредним земљиштем од стране странаца у трајању од дванаест година (9 плус 3 године) од момента придруживања Пољске ЕУ, који рок је истекао 01.05.2016. године.

Необично дуг *grace* - период од 12 година, може се објаснити, снажним утицајем јаке интересне групе организованих земљорадника и њиховим континуираним притиском на Владу ове земље.

Изменама прописа, који је ступио на снагу 30.04.2016. године (Act suspending the sale of state land of the Agricultural State Agency) уведене су рестрикције за промет земљиштем. Суспендована је продаја државног земљишта из портфеља Агенције за пољопривредно земљиште у наредних 5 година., што укључује целокупно пољопривредно земљиште.

Такође уведене су рестрикције и за располагање земљиштем у приватној својини, тако да купац може да буде:

- физичко лице које поседује одговарајуће квалификације као фармер и управља својом фармом, ако живи у ЈЛС - комуни, на којој се земљиште налази најмање 5 година, ако величина поседа укључујући и нови стечени не прелази површину од 300 ха, рачунајући земљу у власништву и закупу,
- други ентитети заинтересовани за куповину, могу стећи земљу уколико добију сагласност Агенције, и ако претходно не купе лица који имају право прече куповине
- млади фармери, до 40 година старости могу купити земљиште уколико желе да оснују фарму, уколико се обавезу да ће земљу обрађивати и настанити се у комуни где се земљиште налази,
- купац не може отуђити купљену земљу у наредних 10 година и има обавезу да је обрађује,
- земља купљена од стране Агенције, након истека рока од 5 година, не може бити отуђена у даљем року од 15 година од дана стицања. Уколико дође до отуђења земљишта, уговор о продаји се сматра ништавим са свим правним последицама које ништавост повлачи,
- цркве и верске установе могу бити купци земље,
- за куповину пољопривредног земљишта мање површине од 0,3 ха није потребно да лице испуњава услове квалификованог фармера, нити да живи у комуни на којој се земљиште налази.

Агенција за пољопривредно земљиште, која је почела са радом 01.01.1992. године управља земљиштем у државној својини и има право прече куповине приватног и државног земљишта, осим у таксативно наведених неколико случајева:

- када се ради о преносу власништва између блиских сродника,
- када је купац сусед који куповином увећава породично имање до површине од 300 ха,
- уколико земљиште купује купац пољопривредног земљишта, ако се ради о физичком лицу, а који је у закупу дуже од три године, има право прече куповине тог земљишта уколико се понуди на продају, пре Агенције.

Продаја пољопривредног земљишта које је у портфељу Агенције, врши се углавном путем тендера. Због традиционалне наклоњености породичним газдинствима често се организују



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



затворени тендери са правом учешћа одређених лица и то: индивидуалних пољопривредника који имају намеру да увећају своје газдинство, а живе у комуни у којој се налази земљиште или у суседној комуни, лице са захтеваним пољопривредним квалификацијама које има намеру да оснује породично пољопривредно газдинство.

Такође постоји могућност стицања земљишта без тендера ако земљиште купује бивши власник или његов наследник уколико је земљиште преузето у корист Државног Трезора пре 01.01.1992. године; пољопривредна задруга која тренутно управља земљом у односу на коју је плодоуживање истекло до 31.01.1993. године; закупац земљишта ако ја закуп трајао најмање три године; и лице које управља посебном економском зоном ако се земљиште налази у оквиру те зоне.

Држављани земаља које нису чланице ЕУ, могу куповати земљиште под условима предвиђеним Законом о стицању земљишта од стране странаца, уколико добију дозволу Министарства унутрашњих послова и управе, као и мишљење Министарства пољопривреде и руралног развоја., која се издају на основу доле наведених објективних критеријума.

Исто правило важи и у случају када странац жели да стекне капитал компаније које су власници или корисници земљишта, уколико би куповином странац стекао контролно учешће у компанији.

Правном лицу које није у већинском власништву странаца, није потребна дозвола за стицање својине на пољопривредном земљишту.

Правило је да министар издаје дозволу, која важи две године од дана стицања, за стицање права својине на пољопривредном земљишту под условом да стицање својине од стране странаца не представља ризик за одбрану, националну безбедност или јавни ред, и није у супротности са социјалном политиком и захтевима јавног здравља, и уколико страни држављанин докаже да постоје чињенице које га повезују са Пољском: уколико има пољску националност или порекло, брак са пољским држављанином, ако има привремену боравишну дозволу, планира пословање или пољопривредну активност у Пољској.

Изузетно, дозвола министарства није потребна уколико је купац страни држављанин који је у браку са држављанином Пољске, ако живе у Пољској најмање две године, ако купљено земљиште буде део њихове брачне тековине, ако странац живи у Пољској најмање 5 година после стицања трајног боравишног статуса, све под условом да се земљиште не налази у пограничним зонама, као ни за парцеле мање од 1 ха.

Такође, без дозволе министарства земљиште могу купити држављани држава потписница Споразума о Европској економској области и Швајцарске ако су били закупци земљишта, Законом одређени број година, лично учествовали у пољопривредним активностима и за то време живели на територији Пољске.

Закуп



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Пољопривредно земљиште се може дати у закуп домаћим и страним правним и физичким лицима, под следећим условима које прописује Закон:

- Закуп пољопривредног земљишта у приватној својини регулисан је диспозитивним нормама грађанског права, без обавезе тражења дозволе од стране надлежних органа и без ограничења рока издавања.
- Закуп државног земљишта могућ је само на одређено време, најчешће 10 година, а уколико је економски оправдано може трајати и дуже али не дуже од 30 година. Истеком рока предвиђеног уговором о закупу, купац може захтевати да се продужи важење уговора са Агенцијом и за наредни период под истим или измењеним условима и без тендера.

Институционални оквир

Агенција за пољопривредно земљиште располаже и управља пољопривредним земљиштем у државној својини и има напред наведена овлашћења.

Министарство пољопривреде и руралног развоја је надлежно да даје тумачење нејасних одредби Закона о располагању земљиштем.

Министар пољопривреде одређује начин утврђивања цене закупа земљишта узимајући у обзир врсту земљишта, локацију, пољопривредне објекте на њему, и остало.

Министарства унутрашњих послова и управе издају дозволу држављанима земаља које нису чланице ЕУ, да могу куповати земљиште под условима предвиђеним Законом о стицању земљишта од стране странаца.

7.2 СЛОВЕНИЈА

Према одредбама Устава Републике Словеније, пољопривредно земљиште је добро од општег интереса, али је дозвољено располагање земљиштем под условима које уређују посебни прописи земље.

Промет пољопривредног земљишта у приватној својини за страна физичка и правна лица је условљен постојањем реципроцитета. Приступањем ЕУ реципроцитет се више није захтевао за држављане земаља чланица ЕУ.

Располагање земљиштем у државној својини регулисано је Законом о пољопривредном земљишту.

Словенија је једна од малобројних земаља чланица ЕУ која није тражила мораторијум на куповину пољопривредног земљишта од стране држављана чланица ЕУ, али је у прописе увела услове које мора испуњавати странац да би стекао својину над пољопривредним земљиштем.

Потенцијални купац, домаће и страног лица, може да купи пољопривредно земљиште, под следећим условима:



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



- мора да буде резидент, односно становник Словеније најмање пет година,
- предност у куповини имају власници суседних парцела, регистрована пољопривредна газдинства као и млади пољопривредници који проширују сопствено постојеће газдинство или формирају ново.

Поштравањем услова за стицање својине на пољопривредном земљишту, Словенија је фактички дестимулисала странце да купују њихово пољопривредно земљиште.

За држављане земаља кандидата за ЕУ поред напред наведених услова захтева се и постојање реципроцитета.

Држављани трећих земаља могу стећи право својине на непокретностима само по основу наслеђивања и под условом реципроцитета.

Закуп пољопривредног земљишта

Закуп пољопривредног земљишта од стране страних правних и физичких лица је могућ.

Приликом издавања земљишта у закуп, приоритет имају: купац земљишта чији закуп истиче, купац или власник суседних парцела, задруге или пољопривредници који се баве пољопривредом, шумарством или сточарством.

За закључивање уговора о закупу потребно је одобрење органа локалне самоуправе, осим када је земљиште у власништву општине или државе.

Закуп земљишта је временски ограничен у трајању од намање 10 до највише 20 година, у зависности од намене земљишта.

Управљање земљиштем у државној својини

Земљиштем које је у државној својини управља Фонд у складу са развојним планом и Законом.

Фонд располаже земљишним фондом уз сагласност општинског органа надлежног за просторно планирање, као и земљиштем које се налази у регији предвиђеној националним планом за развој.

Фонд је за свој рад одговоран Влади Словеније којој подноси редовне извештаје о пословању, а Влада подноси скупштини Извештај о пословању фонда.

За рад Фонда надлежни су министарство надлежно за пољопривреду и министарство за финансије.

Институционални оквир



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



За располагање пољопривредним земљиштем одобрење даје надлежни орган локалне самоуправе, осим у случају уколико један сувласник откупљује део другог, уколико се ради о уговору о доживотном издржавању, поклону за случај смрти, ако се ради о преносу земљишта између супружника, ванбрачних другова и њихових потомака.

Располагање земљиштем се врши путем аукције, коју иницира власник земљишта, уз претходно обавештење органа локалне самоуправе на чијој територији се налази земљиште.

Локална самоуправа обавештава информације о јавној продаји на огласној табли општине или на званичном сајту.

Ако земљиште купује лице које нема пребивалиште на територији општине на којој се налази земљиште, за куповину мора да добије одобрење од органа локалне самоуправе на чијој се територији налази земљиште, након прихватања његове понуде.

7.3 МАЂАРСКА

У односу на остале посматране земље Мађарска је у ограничењима куповине пољопривредног земљишта отишла најдаље. После десетогодишњег транзиционог периода (првобитно уговорени рок је био 7 година, затим продужен за још 3), , држављани ЕУ и даље имају велика ограничења у праву куповине пољопривредног земљишта.

У Мађарској постоји приватно и државно власништво над пољопривредним земљиштем. У приватном власништву се налази 37% пољопривредног земљишта. За контролу коришћења земљишта, продају, закуп, закључивање уговора о управљању имовином, размени земљишта, учешће у комасацији и расписивање јавних тендера, одговорна је Национална организација за управљање земљишним фондом која је почела са радом 2010. године. Ова организација је уједно и надзорни орган Министарства за рурални развој. Национална организација за управљање земљишним фондом је одговорна за установљавање начела везаних за земљишну политику. Располагање државним пољопривредним земљиштем уређено је Законом о обрадивом земљишту (Закон бр. LV из 1994. године).

Национална организација за управљање земљишним фондом није овлашћена да управља земљиштем које је веће од 100 ха, или уколико је вредност земљишта већа од 100 милиона форинти (око 350.000,00 ЕУР). У тим случајевима одлуке доноси надлежни орган Владе – Политички савет. Физичко лице не може бити власник више од 300 ха обрадивог пољопривредног земљишта. Земљиште у државној својини се продаје методом тендера и аукције.

Након окончања поступка који је покренула Европска комисија из 20101, новим Законом о промету пољопривредног и шумског земљишта који је усвојен у 2013. години, прописани су

¹ Поступак је вођен под бројем IP/10/1750 - http://europa.eu/rapid/press-release_IP-10-1750_en.htm?locale=en



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



услови које странци морају да испуне да би имали могућност стицања права својине над пољопривредним земљиштем.

Држављани Мађарске, ЕУ и ЕЕЗ који нису пољопривредници могу да стекну земљиште највеће површине до 1 ха.

Законом су уведене рестриктивне мера које постављају услове за стицање својине над земљиштем, тако да власништво над земљиштем не могу стећи:

- страна физичка лица која нису држављани ЕУ и ЕЕЗ,
- стране државе, осим Мађарске и њених локалних самоуправа,
- правна лица осим у случајевима које дозвољава Закон.

Поред наведеног постоје и друга бројна ограничења за стицање права својине на пољопривредном земљишту:

- Субјектима који нису фармери углавном није дозвољено стицање својине на пољопривредном земљишту, осим лица која се баве пољопривредном производњом као основном делатношћу, која имају одговарајућу механизацију, стручност у бављењу пољопривредном производњом и која су регистрована у регистар земљорадника, као и стално пребивалиште у раздаљини од 20 км од земљишта које желе да купе,
- Самозапослени пољопривредници могу имати највише 50 ха земље, индивидуални предузетници и произвођачи малих размера највише 300 ха земље уз услов да количина некретнина за одржавање породичних газдинства не сме прећи 500 ха,
- Максимум агрегата блиских рођака укључујући државину некретнина по било ком основу је ограничена на 1.200 ха,
- Правна лица која имају закуп пољопривредног земљишта, могу да наставе да га користе уз обавезу запошљавања одређеног броја лица и контролу броја запослених, на земљишту преко 300 ха.

Као последица доношења новог Закона, покренути су бројни нови поступци од стране Европске комисије, који су још у току.²

Мађарска држава има право прече куповине пољопривредног земљишта, у циљу контроле управљања некретнинама.

Земљиште у приватној својини купац стиче закључивањем уговора који мора бити одобрен од стране Пољопривредног административног органа.

² http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-1152_en.htm?locale=en
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-4673_en.htm?locale=en
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1827_en.htm?locale=EN
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2102_en.htm?locale=EN



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Као што је наведено Законским одредбама, којима је практично онемогућена куповина пољопривредног земљишта од стране странаца, дерогиране су препоруке из пресуде из 2010 године, тако да према важећим прописима странци не могу купити пољопривредно земљиште у Мађарској.

Закуп

Пољопривредно земљиште не може бити дато у закуп на период дужи од 10 година. Закупци могу бити домаћа и страна правна и физичка лица., без ограничења.

Институционални оквир

Политички савет управља земљиштем које је веће од 100 ха или уколико је вредност земљишта већа од 100 милиона форинти.

Буџетска организација Национална организација за управљање земљишним фондом, дакле надзорни орган министарства надлежног за послове пољопривреде, одговорна је за контролу коришћења земљишта, продају, закуп, закључивање уговора о управљању имовином, размени земљишта, учешће у комасацији и расписивање јавних тендера, ниже вредности од оне наведене у претходном пасусу.

Земљиште у приватној својини купац стиче закључивањем уговора који мора бити одобрен од стране Пољопривредног административног органа.

7.4 ХРВАТСКА

Према одредбама Устава Републике Хрватске, пољопривредно земљиште је добро од општег интереса које ужива посебну заштиту. Устав дозвољава располагање земљиштем под условима које уређују посебни прописи земље.

Пољопривредно земљиште у Републици Хрватској је у приватном и државном власништву.

Према ССП предвиђена је забрана стицања права својине страних правних и физичких лица на пољопривредном земљишту у трајању од 7 година од дана ступања на снагу ССП, уз могућност продужења рока за још 3 године, осим ако нешто друго није прописано међународним уговором или посебним прописом.

Страна лица могу стицати својину наслеђем под условом реципроцитета.

Располагање и коришћење пољопривредним земљиштем у државној својини је регулисано Законом о пољопривредном земљишту који прописује да носиоци права својине на пољопривредном земљишту не могу бити страна правна или физичка лица, осим ако нешто друго није прописано међународним уговором или посебним прописом.

Државно пољопривредно земљиште продаје се јавним тендером, а само изузетно, непосредном погодбом по тржишним условима у складу са правилима Агенције за пољопривредно земљиште (Агенција) у следећим случајевима:

- ако се пољопривредна парцела непосредно граничи са земљиштем у власништву будућег купца, а не представља продуктивну технолошку целину и да површина не прелази 1 ха у унутрашњости, односно 0,2 ха у јадранској зони Републике Хрватске,
- катастарске парцеле којима се може приступити само преко земљишта у власништву купца у циљу консолидације,
- катастарске парцеле за које документација потврђује да је изградња пољопривредних објеката обезбеђена,
- уколико се уводе друге непољопривредне економске функције од интереса за Републику Хрватску,
- ако пољопривредну катастарску парцелу користе власници кућа, а у власништву је Републике Хрватске, непокретност се продаје уз посредовање Агенције.

Државно пољопривредно земљиште се продаје непосредном погодбом ако заинтересована страна поднесе захтев Агенцији за пољопривредно земљиште са доказима о испуњавању свих наведених услова.

Закуп пољопривредног земљишта

Према одредбама Закона о пољопривредном земљишту државно пољопривредно земљиште се даје у закуп путем јавних тендера на период од 50 година. Одлуку о отварању процедуре јавног надметања за давање права коришћења и закупа доноси Агенција за пољопривредно земљиште по захтеву ЈЛС.

Закупци могу бити домаћа и страна физичка и правна лица која су измирила све раније обавезе везане за пољопривредно земљиште. Закупци имају обавезу праћења стања пољопривредног земљишта које су закупили.

Институционални оквир

Агенција за пољопривредно земљиште као специјализована јавна установа је надлежна за заштиту, коришћење, управљање, продају и консолидацију пољопривредног земљишта.

Управни надзор над радом Агенције врши министарство надлежно за послове пољопривреде, а инспекцијски надзор пољопривредна инспекција у саставу министарства.

Општинско, односно градско веће, а за Град Загреб скупштина града, дужни су да пропишу мере за одржавање и уређивање пољопривредних рудина, а јединице локалне самоуправе и Град Загреб подносе Агенцији и надлежном министарству годишње извештаје о примени прописаних мера.

7.5 РУМУНИЈА

Румунија је постала пуноправна чланица ЕУ 01.01.2007. године а пре тога је морала да прође приступни програм за пољопривреду и рурални развој, тзв. SAPARD (Special Accession

Program for Agriculture and Rural development), који је предвиђао финансијску помоћ од стране ЕУ, у циљу унапређења пољопривреде земље у складу са Националним планом развоја усвојеним 2000. Године, као и контролу у расподели тих средстава.

Приликом приступања ЕУ ступиле су на снагу и стратешке смернице за рурални развој које су предвиђале побољшање положаја постојећих власника над земљиштем пре него што се омогући и странцима стицање пољопривредног земљишта и одржавање постојеће власничке структуре, охрабривање младих да се врате на село.

Највећи проценат пољопривредног земљишта се налазио у приватној својини породица или мањих правних лица, а животи стандард је био веома низак.

Доношењем Закона о стицању права приватне својине над земљиштем од стране страних држављана и страних правних лица из 2005. године (Закон бр. 312/05) који је ступио на снагу даном пријема Румуније у ЕУ, држављанима ЕУ је омогућено стицање права својине над земљиштем. Уставом Румуније приватна својина је загарантована без обзира на националност титулара. Тиме су страни држављани и особе без држављанства могле да стекну право својине над земљиштем путем куповине, као и наслеђивањем уз услов реципроцитета. Приликом преговора са ЕУ, Румунија је добила мораторијум на продају земљишта од 7 година од дана приступања ЕУ, ради обезбеђивања услова за потпуну либерализацију тржишта пољопривредног земљишта, тако да је Закон ступио на снагу 01.01.2007. године.

Поменути рок је истекао 01.01.2014. године, када је усвојен Закон бр. 17/2014 о продаји и куповини пољопривредног земљишта и измене и допуне Закона о приватизацији од 11.04.2014. године, чиме је омогућено потпуно изједначавање страних држављана са Румунским држављанима у погледу права на стицање својине на пољопривредном земљишту.

Применом одредаба Закона о приватизацији вршена је промена власништва. Законом о куповини и продаји пољопривредног земљишта основана је Државна агенција за домене чија је надлежност управљање и располагање земљиштем у државној својини. Агенција је под контролом Владе и министра пољопривреде и руралног развоја.

Закон о куповини и продаји пољопривредног земљишта предвиђа права прече куповине земљишта одређених лица следећим редом:

- сувласници земљишта које се продаје,
- закупци који раде на земљишту које се продаје,
- суседи, односно власници парцела које су поред предметне парцеле,
- држава.

Уколико ни једно од наведених лица не купи земљиште које је понуђено на продају, власник је дужан да о томе обавести градоначелника општине на чијој се територији налази земљиште, а након тога продаја земљишта је слободна.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Пре доношења прописа о либерализацији тржишта, са почетком дерегулације промењено је приватизацијом власништво над 10% земљишта.

Највеће парцеле пољопривредног земљишта продате су странцима у Румунији, односно трећину укупне површине обрадивог земљишта купили су Италијани, Немци, Данци, Енглези, Холанђани, Мађари и Либанци.

Закуп

Закуп земљишта је либерализован и дозвољен за домаћа и страна, правна и физичка лица., без ограничења. Странци тренутно имају дупло више закљупљених од купљених површина пољопривредног земишта.

Институционални оквир

Агенција за домене има надлежност управљања и располагања земљиштем у државној својини. Влада и министар пољопривреде и руралног развоја врше контролу рада Агенције.

8 СТРУКТУРА И ИНДИКАТОРИ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА У РС И ИЗАБРАНИМ ЗЕМЉАМА ЕУ

У овој тачки анализира се структура расположивог и пољопривредног земљишта пољопривредних газдинстава у Републици Србији, на основу података Пописа пољопривреде у 2012. години у Републици Србији³, при чему се претходно дају основне дефиниције појмова који се користе, на основу Закона о пољопривреди и руралном развоју ("Службени гласник РС", бр. 41/2009 и 10/2013 - др. Закон) и Методолошког упутстава РЗС које је коришћено у Попису пољопривреде 2012. у Републици Србији.

Законом о пољопривреди и руралном развоју ("Службени гласник РС", бр. 41/2009 и 10/2013 - др. Закон), прецизира се следеће:

- **Члан 2. Пољопривредно газдинство (ПГ)** јесте производна јединица на којој привредно друштво, земљорадничка задруга, установа или друго правно лице, предузетник или пољопривредник обавља пољопривредну производњу;
- **Члан 2. Пољопривредник** је носилац или члан породичног пољопривредног газдинства који се искључиво бави пољопривредном производњом;
- **Члан 2. Породично пољопривредно газдинство (ППГ)** јесте пољопривредно газдинство на којем физичко лице - пољопривредник заједно са члановима свог домаћинства обавља пољопривредну производњу;
- **Члан 2. Пољопривредним земљиштем** сматрају се њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и друго), које по својим природним и економским условима може рационално да се користи за пољопривредну производњу;
- **Члан 15. Право на подстицаје** под условима утврђеним овим Законом, имају ПГ и ППГ која су уписана у Регистар ПГ, ЈЛС као и друга лица и организације;
- **Члан 19.** Ради спровођења и праћења пољопривредне политике, евидентирања пољопривредних газдинстава и породичних пољопривредних газдинстава, као и ради вођења аналитике и статистике за потребе Министарства, у Управи за аграрна плаћања се води *Регистар пољопривредних газдинстава* (у даљем тексту: Регистар);
- **Члан 20.** У Регистар се уписују *привредна друштва, земљорадничке задруге, друга правна лица као што су установе, школе, манастири, цркве и друге организације, предузетници и пољопривредници*, који обављају пољопривредну производњу;
- **Члан 21.** Лица из члана 20. став 1. овог Закона уписују се у Регистар као корисници пољопривредног земљишта по основу права својине, по основу решења о комасацији, као и по основу уговора о закупу или уступању пољопривредног земљишта на коришћење;

³ Без расположивих података за Косово и Метохију.

- **Члан 29.** Пољопривредно газдинство води се у Регистру у активном или пасивном статусу. Ако је пољопривредно газдинство у пасивном статусу не може да остварује право на подстицаје утврђене овим Законом.

Пописом пољопривреде 2012. у Републици Србији обухваћени су следећи субјекти (Методолошко упутство, РЗС, 2012):

- **привредна друштва, земљорадничке задруге, други облици организовања са статусом правног лица и предузетници** регистровани у Агенцији за привредне регистре да претежно обављају делатности пољопривредне производње или регистровани у другој делатности који имају организационе делове у којима се обавља делатност пољопривредне производње, и
- **породична пољопривредна газдинства.**

У Попису пољопривреде, под **породичним пољопривредним газдинством** подразумева се свака породична или друга заједница лица, која заједно станују и заједнички троше своје приходе за подмиривање основних животних потреба, чији се чланови (један или више) баве пољопривредном производњом, која има јединствено управљање, заједнички користи средства за производњу (земљиште, машине, објекте) и рад својих чланова, чији је носилац физичко лице и при томе:

- **обрађује – користи 50 и више ари пољопривредног земљишта** на којем обавља пољопривредну производњу, без обзира на то да ли је та производња намењена тржишту или не, или
- **обрађује – користи мање од 50 ари пољопривредног земљишта, али обавља интензивну ратарску, воћарску, виноградарску, повртарску производњу и производњу цвећа** (укључујући производњу под стакленицима и пластеницима), производњу печурака и сточарску производњу, односно **обавља пољопривредну производњу која је намењена тржишту, или**
- **на дан 30. септембра 2012. гаји најмање два грла говеда, или једно грло говеда и два грла ситне стоке** (свиња, коза, оваца – заједно), или пет грла оваца или пет грла коза, или три грла свиња, или четири грла ситне стоке (свиња, коза, оваца заједно), или 50 комада живине, или 20 пчелињих друштава.

За потребе Пописа пољопривреде, пољопривредним газдинством сматрају се и станице за узгој приплодних грла и насад, затим газдинства истраживачких институција, верских заједница, школа, војних установа, затвора, санаторијума и реконвалесцентних центара, и локална власт (општина) која је задужена за заједничко земљиште (заједничке утрине и пашњаке), које није нити изнајмљено нити додељено другом пољопривредном газдинству, већ се на њему ужива право заједничке испаше стоке.

Пописом пољопривреде у 2012. У Републици Србији дефинисане су и следеће категорије земљишта (Методолошко упутство, РЗС, 2012):

- **Коришћено пољопривредно земљиште** (КПЗ) чине: пољопривредно земљиште на окућници, оранице и баште (укључујући и угаре), стални засади (воћњаци, виногради, расадници и остали стални засади), ливаде и пашњаци.
- **Некоришћено пољопривредно земљиште** представља пољопривредну површину којом је газдинство располагало на дан критичног момента пописа, али која се у посматраној пољопривредној години није користила из економских, социјалних или других разлога (на пример поплављено земљиште). Ово земљиште се може поново вратити у процес обраде коришћењем ресурса којим газдинство располаже или давањем у закуп.
- Под **осталим земљиштем** подразумева се земљиште газдинства под зградама, путевима, двориштима, вртovima и травњацима, рибањацима, трстицима, барама, камењаром, неплодним површинама, пешчарама и другим површинама неподобним за пољопривредну производњу.

8.1 РАСПОЛОЖИВО ЗЕМЉИШТЕ У РС

Структура расположивог земљишта пољопривредних газдинстава (ПГ) за ниво Републике. У укупно расположивом земљишту пољопривредних газдинстава Републике Србије, доминантан удео чини коришћено пољопривредно земљиште (у даљем тексту КПЗ) - 64,3%. Следи учешће шумског земљишта (19,1%), затим осталог и некоришћеног пољопривредног земљишта (Табела 1). Подаци нису доступни о структури власништва земљишта по категоријама страних и домаћих правних и физичких лица, те препоручујемо да се у будућности уведе обавеза вођења евиденције и по овим критеријумима.

Табела 1. Расположено земљиште ПГ по категоријама коришћења у РС, 2012.

Опис	Расположиво земљиште ПГ ¹					
	Укупно	Пољопривредно земљиште (ПЗ)			Шумско	Остало
		Свега	КПЗ	Некоришћено		
Површина (ха)	5.346.596,5	3.861.477,4	3.437.423,5	424.053,9	1.023.035,5	462.083,6
Структура (%)	100,0	72,2	64,3	7,9	19,1	8,7

¹ Пољопривредна газдинства (ПГ) чине: породична пољопривредна газдинства (ППГ) и правна лица и предузетници (ПДП).

Извор: Попис пољопривреде 2012., РЗС.

Структура расположивог земљишта пољопривредних газдинстава (ПГ) за ниво региона. Посматрано на нивоу региона Републике Србије, постоје значајне разлике у структури расположивог земљишта (Табела 2):

- Највећи удео КПЗ у укупно расположивом земљишту има регион Војводине (78,5%), док се у осталим регионима учешће КПЗ креће од 53,8% до 57,5%.
- Највећи удео некоришћеног пољопривредног земљишта има регион Јужне и Источне Србије (16,8%), наспрам 3,5% (најнижи удео) у региону Војводине.

- Највећи удео шумског земљишта у расположивом земљишту има регион Шумадије и Западне Србије (33,9%), наспрам 7,1% (најнижи удео) у региону Војводине.
- Највећи удео осталог земљишта у расположивом земљишту има Београдски регион (31,0%), наспрам 4,2% (најнижи удео) у региону Шумадије и Западне Србије.

Табела 2. Расположиво земљиште ПГ по категоријама коришћења у Републици Србији, ниво региона, 2012.

Региони	Расположиво земљиште ПГ				
	Укупно	Пољопривредно земљиште		Друго земљиште	
		КПЗ	Некоришћено	Шумско	Остало
Београдски регион, ха	253.307	136.389	12.076	26.432	78.410
<i>Структура (%)</i>	<i>100,0</i>	<i>53,8</i>	<i>4,8</i>	<i>10,4</i>	<i>31,0</i>
Регион Војводине, ха	2.049.241	1.608.896	72.313	146.393	221.638
<i>Структура (%)</i>	<i>100,0</i>	<i>78,5</i>	<i>3,5</i>	<i>7,1</i>	<i>10,8</i>
Регион Шумадије и Западне Србије	1.865.958	1.014.210	141.220	631.861	78.666
<i>Структура (%)</i>	<i>100,0</i>	<i>54,4</i>	<i>7,6</i>	<i>33,9</i>	<i>4,2</i>
Регион Јужне и Источне Србије	1.178.091	677.928	198.445	218.349	83.369
<i>Структура (%)</i>	<i>100,0</i>	<i>57,5</i>	<i>16,8</i>	<i>18,5</i>	<i>7,1</i>

Извор: Попис пољопривреде 2012., РЗС.

Структура пољопривредних газдинстава (ПГ) према организационо правним формама, 2012. Подаци у Табели 3 указују да доминантан удео у укупном броју ПГ чине ППГ (породична пољопривредна газдинства), и на националном нивоу и на нивоу региона (преко 99%).

Ипак, нешто веће учешће ПЛП у укупном броју ПГ региструје се у региону Војводине (0,9%), наспрам 0,5% на нивоу Републике и 0,3% на нивоу региона Јужне и Источне Србије.

Највећи број ПЛП у области пољопривреде пописан је у региону Војводине (1.355) и региону Шумадије и Западне Србије (1.005).

Табела 3. ПГ према организационо правним формама¹, ниво Републике и региона, 2012.

Територијални ниво	ПГ, број			Структура (%)		
	ПГ, укупно	ППГ	ПЛП	ПГ, укупно	ППГ	ПЛП
Република Србија	631.552	628.552	3.000	100,0	99,5	0,5
Београдски регион	33.244	33.117	127	100,0	99,6	0,4
Регион Војводине	147.624	146.269	1.355	100,0	99,1	0,9
Регион Шумадије и Западне Србије	262.940	261.935	1.005	99,6	99,6	0,4
Регион Јужне и Источне Србије	187.744	187.231	513	99,7	99,7	0,3

¹ Пољопривредна газдинства (ПГ) чине: породична пољопривредна газдинства (ППГ) и правна лица и предузетници (ПЛП).

Извор: Попис пољопривреде 2012., РЗС.

Структура расположивог земљишта пољопривредних газдинстава (ПГ) по организационо правним облицима. Подаци у (Табели 4) указују да код ППГ расположиво земљиште у највећим проценту чини КПЗ (79,8%), док је на сектору ПЛП приближно у истом проценту заступљено КПЗ и шумско земљиште (33,9% и 30,7% респективно).

Табела 4. Структура расположивог земљишта по организационо правним облицима ПГ¹, 2012., ниво Републике

Опис	Расположиво земљиште					
	Укупно	КПЗ	НКПЗ	Шумско	Остало	
Породична пољопривредна газдинства (ППГ)						
Површина	(ха)	3.538.376	2.825.068	158.196	468.018	87.095
	%	100,0	79,8	4,5	13,2	2,5
Правна лица и предузетници (ПЛП)						
Површина	(ха)	1808221.0	612.355.0	265.858.0	555.018.0	374989.0
	%	100,0	33,9	14,7	30,7	20,7

¹ Пољопривредна газдинства (ПГ) чине: породична пољопривредна газдинства (ППГ) и правна лица и предузетници (ПЛП).

Извор: Шеварлић, 2015.

Структура коришћеног пољопривредног земљишта (КПЗ) према организационо правним облицима пољопривредних газдинстава (ПГ). Подаци у Табели 5 указују да се на националном нивоу доминантан проценат КПЗ (82,2%) налази на сектору ППГ. На сектору ПЛП је 17,8 % укупног КПЗ.

Међутим, посматрано по регионима постоје значајне разлике. Наиме, удео КПЗ правних лица и предузетника знатно је виши у региону Војводине (26,8%) и Београдском региону (23,0%) у односу на регионе Шумадије и Западне Србије и Јужне и Источне Србије, где земљиште ПЛП заузима свега 6,8%, односно 11,9% КПЗ ових региона, респективно посматрано (Табела 5).

Табела 5. КПЗ по организационо правним формама ПГ¹, ниво Републике и региона, 2012.

Територијални ниво	Коришћено пољопривредно земљиште ПГ, ха			Структура (%)		
	ПГ, укупно	ППГ	ПЛП	ПГ, укупно	ППГ	ПЛП
Република Србија	3.437.423	2.825.068	612.355	100,0	82,2	17,8
Београдски регион	136.389	104.963	31.426	100,0	77,0	23,0
Регион Војводине	1.608.896	1.177.264	431.632	100,0	73,2	26,8
Регион Шумадије и Западне Србије	1.014.210	945.455	68.755	100,0	93,2	6,8
Регион Јужне и Источне Србије	677.928	597.386	80.542	100,0	88,1	11,9

¹ Пољопривредна газдинства (ПГ) чине: породична пољопривредна газдинства (ППГ) и правна лица и предузетници (ПЛП).

Извор: Попис пољопривреде 2012., РЗС.

Просечна величина КПЗ по ПГ. Просечна величина ПГ у Србији, посматрана преко КПЗ, износи 5,4 ха (Табела 6) и доминантно је одређена просечном величином породичних пољопривредних газдинстава (4,5 ха), с обзиром да су ова газдинства доминантна у укупном броју ПГ (учешће од 99,5%), као и да 82,2% КПЗ обрађују/користе управо носиоци ППГ.

Табела 6. Просечна величина КПЗ по различитим организационо правним облицима ПГ, 2012. ниво Републике

ПГ, организационо правне форме	Просечно КПЗ по ПГ, ха
<i>Република Србија, ПГ укупно</i>	5,4
– Породична пољопривредна газдинства (ППГ)	4,5
– Правна лица и предузетници (ПЛП)	204,1
Београдски регион, ПГ укупно	4,1
Регион Војводине, ПГ укупно	10,9
Регион Шумадије и Западне Србије, ПГ укупно	3,9
Регион Јужне и Источне Србије, ПГ укупно	3,6

Извор: Попис пољопривреде 2012., РЗС.

Подаци у Табели 6 указују на то да је просечна величина КПЗ по ПГ знатно виша на сектору ПЛП у односу на ППГ.

Нижу вредност просечног КПЗ по ПГ од националног просека (5,4 ха) имају сви региони у Србији, осим региона Војводине (10,9 ха).

Претходни подаци указују на велику *уситњеност поседа ПГ* у Србији, што је ограничавајући фактор техничко технолошког напретка и раста конкурентности у сектору пољопривреде и производње хране.

Уситњеност поседа посебно је велико ограничење имајући у виду и чињеницу да је *просечан број одвојених делова КПЗ по ПГ чак 6, као и да њихова просечна величина износи 98 ари* (Попис пољопривреде у 2012. у Републици Србији). Посматрано по регионима, просечна величина одвојених делова најмања је у региону Шумадије и Западне Србије (77 ари) и региону Јужне и Источне Србије (51 ар).

КПЗ према интервалима величине коришћења (Табеле 7, 7а). Уколико се КПЗ посматра по интервалима величине коришћења уочава се да је највећи проценат КПЗ у следећим интервалима:

- <= 5 ха: 25,3%;
- >10 ха - <=50 ха: 24,0%;
- преко 100 ха: 23,6%.

Газдинства са преко 50 ха КПЗ (њих је свега 1%) располажу са приближно трећином КПЗ Републике Србије (32,7%).

Мала газдинства (<=5) чине висок удео у укупном броју ПГ (77,4%), а распложу са четвртином КПЗ Републике.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



На сектору ППГ (Табела 1 у Анексу), највећи проценат КПЗ (30,4%) је у интервалу коришћења до 5 ха, а затим следи 21,9% КПЗ ових газдинстава у интервалу коришћења 5-10 ха.

На сектору ПЛП, највећи проценат земљишта (57,3%) налази се код 5,5% ПЛП, која обрађују од 1.000 до 5.000 ха. Следи 17% КПЗ ових пољопривредних газдинстава које се користи у интервалу преко 5.000 ха (Табела 1 у Анексу).

Посматрано по регионима (Табела 7а):

- Београдски регион: највећи проценат КПЗ је у интервалу преко 100 ха (26,2%);
- Регион Војводине: највећи проценат КПЗ је у интервалу преко 100 ха (38,8%) и интервалу $>50 - \leq 100$ ха (17,5 %);
- Регион Шумадије и Западне Србије: највећи проценат КПЗ је у интервалу $>5 - \leq 10$ ха (29,0%) и $>2 - \leq 5$ ха (28,2%);
- Регион Јужне и Источне Србије: највећи проценат КПЗ је у интервалу $>2 - \leq 5$ ха (27,6%) и $>5 - \leq 10$ ха (23,95%).

Табела 7. КПЗ по интервалима величине коришћења у Републици Србији, 2012.

Интервали величине КПЗ	КПЗ (у ха)	Учешће (у %)	Број пољопривредних газдинстава (ПГ)	Учешће (у %)
<=5	869.674	25,3	480.775	77,4
>5 и <=10	617.281	18,0	89.083	14,3
>10 и <=50	825.011	24,0	45.342	7,3
>50 и <=100	314.096	9,1	4.394	0,7
>100	811.362	23,6	1.851	0,3
Укупно	3.437.424	100,0	621.445¹	100,0

¹ Број ПГ са КПЗ.

Извор: Попис пољопривреде 2012, РЗС.

Табела 7а. КПЗ према интервалима величине коришћеног земљишта у Србији, ниво региона, 2012.

Елемент	Београдски регион				Регион Војводине				Регион Шумадије и Западне Србије				Регион Јужне и Источне Србије			
	ПГ		КПЗ		ПГ		КПЗ		ПГ		КПЗ		ПГ		КПЗ	
	број	%	ха	%	број	%	ха	%	Број	%	ха	%	број	%	ха	%
Укупно	33.244	100,00	136.389	100,00	147.624	100,00	1.608.896	100,00	262.940	100,00	1.014.210	100,00	187.744	100,00	677.928	100,00
Без земљишта	439	1,32	0	0,00	6.054	4,10	0	0,00	1.862	0,71	0	0,00	1.752	0,93	0	0,00
> 0-≤ 2 ha	17.966	54,04	15.555	11,40	68.683	46,53	48.430	3,01	116.326	44,24	115.254	11,36	95.311	50,77	94.384	13,92
>2-≤5 ha	9.482	28,52	30.570	22,41	28.269	19,15	92.689	5,76	86.441	32,87	285.569	28,16	58.297	31,05	187.225	27,62
>5-≤10 ha	3.799	11,43	25.903	18,99	18.959	12,84	134.766	8,38	42.565	16,19	294.269	29,01	23.760	12,66	162.342	23,95
>10-≤20 ha	1.101	3,31	14.776	10,83	11.553	7,83	161.029	10,01	12.977	4,94	171.758	16,94	6.682	3,56	87.935	12,97
>20-≤30 ha	235	0,71	5.602	4,11	4.491	3,04	109.676	6,82	1.860	0,71	44.681	4,41	1.091	0,58	25.887	3,82
>30-≤50 ha	121	0,36	4.464	3,27	4.072	2,76	156.097	9,70	634	0,24	23.537	2,32	525	0,28	19.568	2,89
>50-≤100 ha	58	0,17	3.809	2,79	3.912	2,65	282.131	17,54	210	0,08	13.729	1,35	214	0,11	14.426	2,13
>100 ha	43	0,13	35.710	26,18	1.631	1,10	624.078	38,79	65	0,02	65.412	6,45	112	0,06	86.162	12,71

Извор: Попис пољопривреде 2012, РЗС.

Просечно КПЗ пољопривредних газдинстава према класама економске величине газдинстава. Анализирајући податке у Табели 8 и Графикону 1, може се уочити да се просечна величина КПЗ по ПГ у Србији (5,4 ха), повећава са порастом економске величине⁴ газдинстава. Примера ради, у Републици Србији ПГ најниже економске снаге (од 0 до 1.999 евра) просечно користе најмање пољопривредног земљишта (свега 1,2 ха по газдинству), док газдинства највише економске снаге (100.000 и више евра) просечно користе највећу површину пољопривредног земљишта (375,2 ха по газдинству). Ове релације постоје и када се посматрају газдинства у оба сектора (сектор ППГ и сектор ПЛП), као и ниво НСТЈ 1 (Србија-север и Србија-југ).

Подаци показују и да велике разлике у просечној површини коришћеног земљишта по газдинству постоје између сектора ППГ и сектора ПЛП у класама високе економске вредности. Примера ради, на нивоу Србије, на сектору ППГ високе економске снаге (100.000 евра и више) газдинства просечно користе 140,7 ха по газдинству, док ПЛП ове економске снаге користе просечно 840,8 ха пољопривредног земљишта. Истовремено, ППГ у највишој класи економске вредности (100.000 и више евра) на нивоу НСТЈ 1 Србија - север користе око 3 пута више пољопривредног земљишта у односу на ППГ у истој економској класи на нивоу НСТЈ 1 Србија - југ.

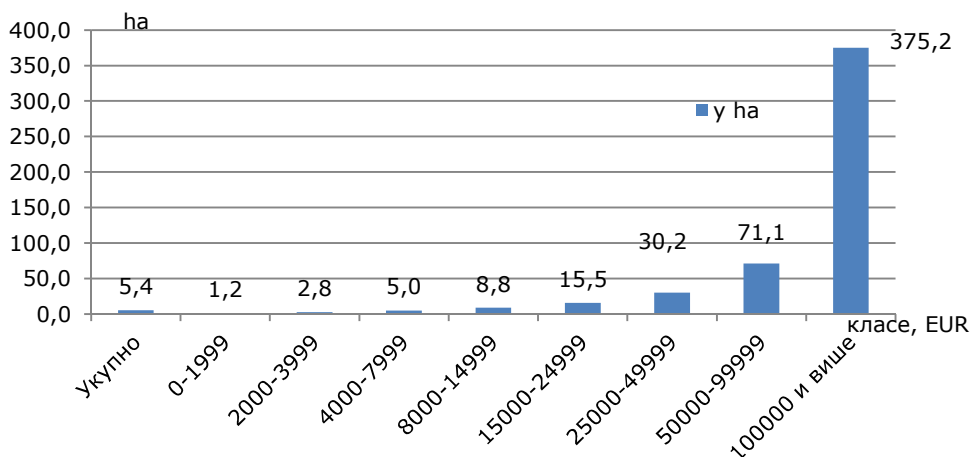
Табела 8. Просечно КПЗ по ПГ по класама економске величине ПГ у Србији, 2012 (у ха)

Параметар	ПГ, укупно	Класе економске величине газдинстава, у еврима							
		0-1 999	2.000 – 3.999	4.000 – 7.999	8.000 – 14.999	15.000 – 24.999	25.000 – 49.999	50.000 – 99.999	100.000 и више
РЕПУБЛИКА СРБИЈА									
ПГ, укупно	5,4	1,2	2,8	5,0	8,8	15,5	30,2	71,1	375,2
ППГ	4,5	1,2	2,8	5,0	8,7	15,3	29,4	64,8	140,7
ПЛП	204,1	1,5	4,1	12,5	20,3	31,8	63,5	193,4	840,8
СРБИЈА – СЕВЕР									
ПГ, укупно	9,6	0,7	2,2	4,7	8,9	16,6	32,7	72,2	385,3
ППГ	7,1	0,7	2,2	4,6	8,9	16,5	32,6	70,4	155,2
ПЛП	312,5	1,6	3,7	14,1	19,7	31,2	41,2	124,7	907,4
СРБИЈА – ЈУГ									
ПГ, укупно	3,8	1,3	3,0	5,1	8,7	14,2	24,3	65,2	328,1
ППГ	3,4	1,3	3,0	5,1	8,6	14,0	21,8	32,2	52,0
ПЛП	98,4	1,4	4,4	10,8	20,9	32,3	83,7	283,1	639,1

⁴ **Економска величина газдинства** је вредност његовог укупног стандардног аутпута (СО), која се очекује у „нормалним“ околностима пословања. То је сума појединачних СО свих пољопривредних производа који се налазе/производе на газдинству, изражена у еврима. Стандардни аутпут (СО) пољопривредног производа (усева или стоке) је просечна новчана вредност пољопривредне производње обрачуната по цени произвођача (farm gate price) за производ (врста усева/вишегодишњег засада или врста стоке). СО искључује директна плаћања, порез на додату вредност и порезе на производе. Појединачни стандардни аутпут (СО) неког пољопривредног производа представља производ стандардног аутпут коефицијента и површине под усевима/сталним засадима, односно броја стоке на газдинству. Извор: Приручник за типологију, Комисија Заједнице за мрежу рачуноводствених података на пољопривредним газдинствима, Европска комисија, Брисел, 05.10.2009., RI/CC 1500 rev. 3. Од Уредбе ЕК бр. 1242/2008, ЕУ препознаје 14 класа економске величине ПГ. Агрегирањем ових класа, у Студији су ПГ у Републици Србији груписана у 8 економских класа.

Извор: Попис пољопривреде 2012, РЗС.

Графикон 1. КПЗ по ПГ у Републици Србији по класама економске величине газдинстава, 2012.



Извор: Попис пољопривреде 2012, РЗС.

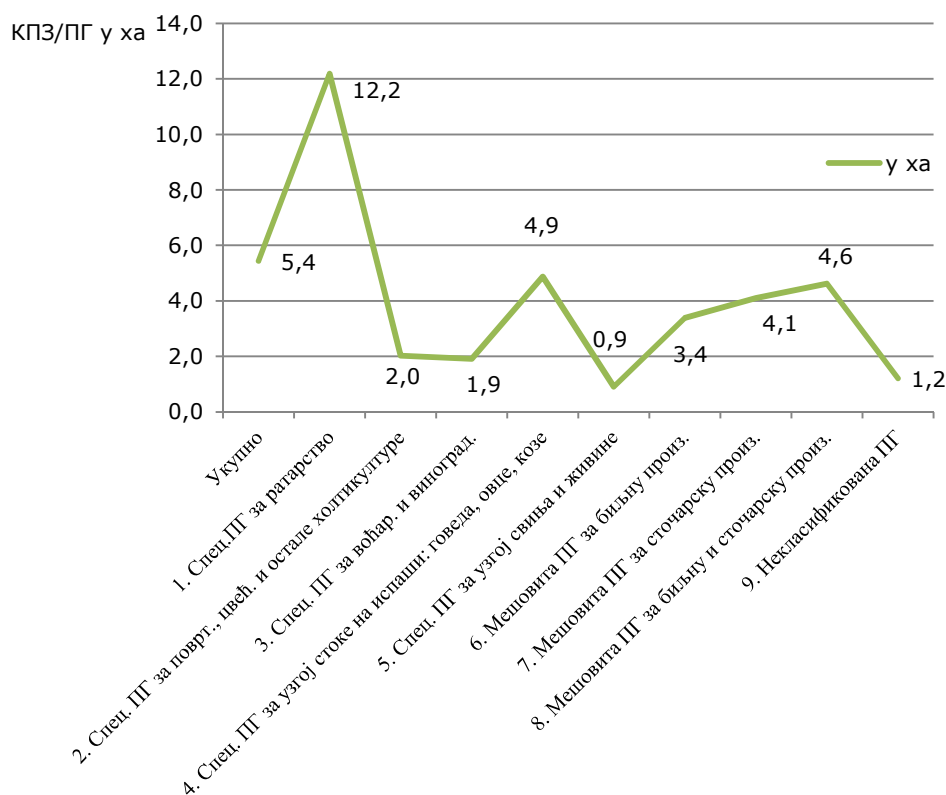
КПЗ према типовима пољопривредне производње. Анализа података у Табели 9 и Графикону 2, указује да у Републици Србији највећим површинама КПЗ располажу газдинства специјализована за ратарску производњу (12,2 ха КПЗ по ПГ), док најмањим површинама земљишта располажу специјализована газдинства за узгој свиња и живине (0,9 ха КПЗ по ПГ).

Табела 9. ПГ и КПЗ (укупно и просечно по ПГ) према типовима пољопривредне производње у Србији, 2012.

Елемент	Пољопривредна газдинства, укупно	Тип пољопривредне производње								
		Специјализована газдинства					Мешовита газдинства			9. Некласификована газдинства
		1. Ратарство	2. Повртарство, цветарство и остале холтикултуре	3. Стални засади: винова лоза и воће	4. Узгој стоке на испашу: говеда, овце, козе	5. Узгој свиња и живине	6. Са бильном производњом	7. Са сточарском производњом	8. Комбинација бильне и сточарске производње	
Број ПГ	631.552	128.901	8.807	44.058	52.905	55.562	56.906	84.340	198.383	1.690
КПЗ, ха	3.437.423	1.571.099	17.827	84.108	257.709	50.182	193.056	345.700	915.706	2.036
КПЗ по ПГ, ха	5,4	12,2	2,0	1,9	4,9	0,9	3,4	4,1	4,6	1,2

Извор: Попис пољопривреде 2012, РЗС.

Графикон 2. КПЗ по ПГ и типу пољопривредне производње у Републици Србији, 2012.



Извор: Попис пољопривреде 2012, РЗС.

КПЗ и број ПГ у недовољно развијеним регионима Републике Србије. Подаци у Табели 10 показују да је просечна величина КПЗ по ПГ у недовољно развијеним регионима Србије (3,75 ха) нижа у односу на просек Републике (5,4 ха), затим да ПГ ових региона чине око 70% укупног броја ПГ Републике, и да ова газдинства користе око 50% укупног КПЗ Републике.

Табела 10. Просечна величина КПЗ по ПГ у недовољно развијеним регионима Србије¹, 2012.

Опис	Укупно				Просечна величина КПЗ по ПГ, ха
	ПГ		КПЗ		
	број	%	ха	%	
Србија	631.552	100,00	3.437.423,49	100,00	5,44
Регион Шумадије и Западне Србије	262.940	41,63	1.014.209,71	29,50	3,86
Регион Јужне и Источне Србије	187.744	29,73	677.928,44	19,72	3,61
Свега - недовољно развијени региони	450.684	71,36	1.692.138,15	49,23	3,75

¹Недовољно развијени региони су региони у којима је вредност бруто-домаћег производа испод вредности републичког просека, и то: Регион Шумадије и Западне Србије; Регион Јужне и Источне Србије. Такође, статус недовољно развијеног региона има Регион Косова и Метохије. Службени гласник Републике Србије, број 104/2014 од 1. октобра 2014. године (Уредба о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину).

Извор: Пописни резултати (ниво насеља) - Земљиште према категоријама коришћења. Попис пољопривреде 2012 - Пољопривреда у Републици Србији. РЗС, Београд.

КПЗ и број ПГ у девастираним подручјима Републике Србије. Подаци у Табели 11 показују да је просечна величина КПЗ по ПГ у девастираним подручјима Србије (3,28 ха) знатно нижа у односу на просек Републике (5,4 ха), затим да ПГ у овим подручјима чине око десетину укупног броја ПГ Републике, као и да КПЗ ових газдинстава чини око 5,75% укупног КПЗ Републике.

Табела 11. Просечна величина КПЗ по ПГ у девастираним подручјима Србије¹, 2012.

Опис	Укупно				Просечна величина КПЗ по ПГ, ха
	ПГ		КПЗ		
	Број	%	ха	%	
Србија	631.552	100,00	3.437.423,49	100,00	5,44
Бабушница	2.620	0,41	8.558,41	0,25	3,27
Бела Паланка	2.493	0,39	8.363,79	0,24	3,35
Бојник	2.698	0,43	8.133,45	0,24	3,01
Босилеград	1.671	0,26	6.227,94	0,18	3,73
Бујановац	5.630	0,89	12.855,00	0,37	2,28
Владичин Хан	3.807	0,60	6.735,87	0,20	1,77
Голубац	1.399	0,22	6.416,39	0,19	4,59
Житорађа	3.767	0,60	9.297,33	0,27	2,47
Куршумлија	3.742	0,59	14.126,77	0,41	3,78
Лебане	3.676	0,58	11.873,59	0,35	3,23
Мали Зворник	2.092	0,33	2.722,97	0,08	1,30
Медвеђа	1.654	0,26	6.266,01	0,18	3,79
Мерошина	3.458	0,55	8.949,69	0,26	2,59
Прешево	3.494	0,55	6.389,78	0,19	1,83
Пријепоље	6.345	1,00	27.190,40	0,79	4,29
Сврљиг	3.316	0,53	15.343,22	0,45	4,63
Сурдулица	2.261	0,36	5.215,65	0,15	2,31
Трговиште	1.398	0,22	5.512,91	0,16	3,94
Тутин	4.732	0,75	27.390,37	0,80	5,79
Свега – девастирана подручја	60.253	9,54	197.569,54	5,75	3,28

¹Према степену развијености девастирана подручја чине 19 ЈЛС из четврте групе чији је степен развијености испод 50% републичког просека, и то: Бабушница; Бела Паланка; Бојник; Босилеград; Бујановац; Владичин Хан; Голубац; Житорађа; Куршумлија; Лебане; Мали Зворник; Медвеђа; Мерошина; Прешево; Пријепоље; Сврљиг; Сурдулица; Трговиште и Тутин. Службени гласник Републике Србије, број 104/2014 од 1. октобра 2014. године (Уредба о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину).

Извор: Пописни резултати (ниво насеља) - Земљиште према категоријама коришћења. Попис пољопривреде 2012 - Пољопривреда у Републици Србији. Републички завод за статистику, Београд. http://popispoljoprivrede.stat.rs/?page_id=6221 (датум приступа 05.08.2016. године).

8.2 КОМПАРАТИВНА АНАЛИЗА СТРУКТУРЕ ЗЕМЉИШТА У РС И ТРИ ЗЕМЉЕ ЕУ (ПОЉСКА, РУМУНИЈА И СЛОВЕНИЈА)

Према подацима Пописа пољопривреде у 2012. у Републици Србији, доминантан облик коришћења пољопривредног земљишта по *начину поседовања права* (Табела 12) је по *основу власништва 70,4%*. Највише по овом основу се користи пољопривредно земљиште у региону Јужне и Источне Србије (84,3%), а најмање у региону Војводине (55,3%).

По основу закупа у Србији се користи нешто више од четвртине пољопривредног земљишта (25,5%), а по основу других модела коришћења око 4,1% пољопривредног земљишта.

У оквиру податка везаног за закуп пољопривредног земљишта, важно је истаћи да је њиме обухваћен и део *пољопривредног земљишта у државној својини*, који се издаје у закуп по основу Годишњег програма заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта, који доноси надлежни орган ЈЛС, а на основу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/2006, 65/2008 - др Закон, 41/2009 и 112/2015).

Према интерним подацима МПЗЖС Републике Србије, Управа за пољопривредно земљиште, у 2014/15. години укупна површина пољопривредног земљишта у државној својини износила је 828.584 ха⁵, од чега:

- планирано за давање у закуп: 489.136 ха,
- величина закупљеног пољопривредног земљишта износила је 248.628 ха (50,8% планираног и 30,0% укупне површине пољопривредног земљишта у државној својини).

Табела 12. Структура КПЗ по начину поседовања права, ниво Србије и региона, 2012.

Територија	Укупно	Власништво		Закуп		Заједничко коришћење или други модели	
	ха	ха	%	ха	%	ха	%
Србија	3,437,423.5	2,418,416.0	70,4	875,241.9	25,5	143,765.6	4,1
Београдски регион	136,389.2	108,279.2	79,4	23,061.8	16,9	5,048.2	3,7
Регион Војводина	1,608,896.2	890,141.9	55,3	669,197.9	41,6	49,556.3	3,1
Регион Шумадија и Западна Србија	1,014,209.7	848,521.6	83,7	110,645.8	10,9	55,042.4	5,4
Регион Јужна и Источна Србија	677,928.4	571,473.3	84,3	72,336.5	10,7	34,118.7	5,0

Извор: Попис пољопривреде 2012, РЗС.

По начину поседовања права у Румунији (Табела 13) је доминантан облик коришћења пољопривредног земљишта по основу власништва (60,4%). Највише по овом основу се користи пољопривредно земљиште у Северозападном региону (79,9%), а најмање у региону

⁵ Величина пољопривредног земљишта у државној својини је по годинама променљива категорија.

Букурешт Илфов (34,5%). По основу закупа користи се нешто више од четвртине пољопривредног земљишта (27,4%), а по основу других модела коришћења (заједничко коришћење, партнерски однос са власником земљишта или неформалним уговорима о коришћењу пољопривредног земљишта) користи се 12,3% пољопривредног земљишта.

Табела 13. Структура КПЗ по начину поседовања права, ниво Румуније и региона, 2010.

Територија	Укупно	Власништво		Закуп		Заједничко коришћење или други модели	
	Ха	ха	%	ха	%	ха	%
Румунија	13,306,130	8,033,580	60.4	3,642,000	27.4	16,305,440	12.3
Севернозападни	1,808,350	1,444,150	79.9	238,630	13.2	125,560	6.9
Центар	1,627,290	1,208,230	74.2	240,900	14.8	178,150	10.9
Северноисточни	1,940,160	1,129,280	58.2	512,580	26.4	298,300	15.4
Југоисточни	2,194,379	842,730	38.4	1,021,110	46.5	330,530	15.1
Југо Мунтениа	2,333,680	993,110	42.6	921,340	39.5	419,230	18.0
Букурешт Илфов	62,450	21,550	34.5	29,990	48.0	10,900	17.5
Југозападни Октениа	1,608,410	1,202,440	74.8	282,710	17.6	123,260	7.7
Западни	1,731,410	1,192,090	68.9	394,730	22.8	144,600	8.4

Извор: Еуростат публикације (Statistics Explained).

По начину поседовања права у Словенији (Табела 14) је доминантан облик коришћења пољопривредног земљишта по основу власништва (71,5%). По основу закупа користи се 26,8%, а по основу других модела само 1,7% пољопривредног земљишта.

Табела 14. Структура КПЗ по начину поседовања права, ниво Словеније и региона, 2010.

Територија	Укупно	Власништво		Закуп		Заједничко коришћење или други модели	
	Ха	ха	%	ха	%	ха	%
Словенија	482,650	345,260	71.5	129,170	26.8	8,220	1.7
Vzhodna Slovenija	339,090	243,810	71.9	93,580	27.6	1,700	0.5
Zahodna Slovenija	143,570	101,450	70.7	35,600	24.8	6,520	4.5

Извор: Еуростат публикације (Statistics Explained).

По начину поседовања права у Пољској (Табела 15) је доминантан облик коришћења пољопривредног земљишта по основу власништва (71,1%). Највише по овом основу се користи пољопривредно земљиште у Mazowieckie региону (86,5%), а најмање у региону Zachodniopomorskie (50,8%). По основу закупа се користи нешто мање од петине пољопривредног земљишта (18,7%), а по основу других модела коришћења користи се 10,2% пољопривредног земљишта.

Табела 15. Структура КПЗ по начину поседовања права, ниво Пољске и региона, 2010.

Територија	Укупно	Власништво		Закуп		Заједничко коришћење или други модели	
	Ха	ха	%	ха	%	ха	%
Пољска	14,447,290	10,265,210	71.1	2,706,250	18.7	1,475,830	10.2
Lodzkie	957,060	667,060	69.7	103,400	10.8	186,600	19.5
Mazowieckie	1,834,790	1,587,860	86.5	172,320	9.4	74,610	4.1
Malopolskie	565,200	424,710	75.1	71,080	12.6	69,410	12.3
Slaskie	357,310	251,640	70.4	86,280	24.1	19,390	5.5
Lubelskie	1,356,740	1,090,030	80.3	193,670	14.3	73,040	5.4
Podkarpackie	569,520	405,280	71.2	88,030	15.5	76,210	13.3
Swietokrzyskie	503,000	349,620	69.5	61,190	12.2	92,190	18.3
Podlaskie	1,031,750	889,630	86.2	117,850	11.4	24,270	2.4
Wielkopolskie	1,722,000	1,135,910	66.0	362,890	21.1	223,200	12.9
Zachodniopomorskie	897,290	455,790	50.8	312,450	34.8	129,050	14.4
Lubuskie	417,700	254,090	60.8	132,750	31.8	30,860	7.4
Dolnoslaskie	909,470	559,470	61.5	258,830	28.5	91,170	10.0
Opolskie	509,060	304,450	59.8	156,770	30.8	47,840	9.4
Kujawsko-Pomorskie	1,055,670	694,120	65.8	215,340	20.4	146,210	13.8
Warminsko-Mazurskie	1,028,820	676,840	65.8	207,070	20.1	144,910	14.1
Pomorskie	731,930	518,730	70.9	166,340	22.7	46,860	6.4

Извор: Еуростат публикације (Statistics Explained).

У структури КПЗ по начину поседовања права на коришћење пољопривредног земљишта у анализираним земљама **доминира коришћење пољопривредног земљишта по основу власништва**, од 60,4% у Румунији до 71,5% у Словенији. У Србији 70,4% пољопривредног земљишта се користи по основу власништва, па је Србија на трећем месту после Словеније и Пољске, а испред Румуније по том основу. Разлика између Словеније и Србије по коришћењу пољопривредног земљишта по основу власништва је незнатна, 1,1% више се по овом основу користи пољопривредно земљиште у Словенији него у Србији.

Коришћено пољопривредно земљиште по основу закупа је од 18,7% у Пољској до 27,4% у Румунији. У Србији по основу закупа се користи 25,5% пољопривредног земљишта, што такође у односу на анализирани земље Србију сврстава на треће место (после Румуније и Словеније).

Највеће површине које се користе на основу заједничког коришћења, партнерских односа са власницима земљишта или неформалним уговорима о коришћењу пољопривредног земљишта су у Румунији (12,3%), док је у Словенији овај начин коришћења пољопривредног земљишта заступљен само са 1,7% (у Србији 4,1%).

Када анализирамо по земљама и регионима коришћење пољопривредног земљишта по основу поседовања права, највише пољопривредног земљишта по основу власништва се користи у региону Mazowieckie (Пољска), чак 86,5%, а најмање у региону Bukrest Pfov

(Румунија) 34,5%. У Србији у региону Јужне и Источне Србије се највише користи пољопривредно земљиште по основу власништва (84,3%), што је мање за 2,5% од региона Mazowieckie (Пољска) у коме се користи највише пољопривредног земљишта по овом основу.

Најмање пољопривредног земљишта по основу власништва у Србији се користи у региону Војводине (55,3%), што је ипак за 60,3% више од региона Bukarest Pfov (Румунија), али и мање за 36,1% у односу на регион Mazowieckie (Пољска), у коме се највише земљишта користи по основу власништва у анализираним земљама, односно 34,4% мање у односу на регион Јужне и Источне Србије, у коме се највише земљишта по основу власништва користи у Србији.

По основу закупа пољопривредног земљишта највише пољопривредног земљишта се користи у региону Bukarest Pfov (Румунија) 48%, а најмање у региону Mazowieckie (Пољска) 9,4%. С обзиром да је у овим регионима највећи, односно најмањи проценат коришћења пољопривредног земљишта по основу власништва, логичан закључак је да се у региону који има највећи проценат коришћења пољопривредног земљишта по основу власништва најмање користи пољопривредног земљишта по основу закупа, односно обрнуто. У Србији највише пољопривредног земљишта по основу закупа се користи у региону Војводине 41,6%, што је у односу на анализиране земље и регионе одмах после региона Bukarest Pfov (Румунија). Најмање пољопривредног земљишта по основу закупа у Србији се користи у региону Јужне и Источне Србије 10,7%, што је за 13,8% више у односу на регион Mazowieckie (Пољска) где је најмањи проценат коришћења пољопривредног земљишта по овом основу.

Може се закључити да је по начину поседовања права на коришћење пољопривредног земљишта у свим земљама доминира коришћење по основу власништва. Сигурност коришћења пољопривредног земљишта је изузетно важна, па је доминантан основ коришћења пољопривредног земљишта на основу власништва веома добар показатељ.

У наредној табели (Табела 16) анализира се расположиво земљиште ПГ и може се закључити да Србија има ниже учешће КПЗ у укупно расположивом земљишту ПГ, у односу на Румунију и Пољску, а више само у односу на Словенију.

Учешће шумског земљишта у укупно расположивом земљишту ПГ у Србији је више у односу на Пољску и Румунију, а ниже у односу на Словенију (Табела 16).

Табела 16. Расположено земљиште ПГ, 2012-2013.

Рб.	Изабране земље	Укупно расположиво земљиште (у ха)	КПЗ (у ха)	Шумско земљиште (у ха)	Удео КПЗ у расположивом земљишту (у %)	Удео шумског у расположивом земљишту (у %)
1	Пољска	16.487.480	14.409.870	1.033.130	87,4	6,3
2	Румунија	14.661.380	13.055.850	1.214.180	89,0	8,3

3	Словенија	902.160	485.760	375.500	53,8	41,6
4	Србија ¹	5.349.699	3.437.423	1.023.036	64,3	19,1

¹ За Србију укључено и земљиште под печуркама и усевима за производњу енергије.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012. годину, Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

У Табели 17 анализира се структура КПЗ по категоријама коришћења земљишта у Србији и изабраним земљама ЕУ (Пољска, Румунија, Словенија).

Табела 17. Структура КПЗ по категорији коришћења земљишта, 2012, 2013. година

Назив земље	Структура по категорији КПЗ ¹				
	Оранице и баште (у %)	Стални засади (у %)	Сталне травнате површине (у %)	Остало (у %)	Укупно (у %)
Србија	73.1	5.5	20.7	0.7	100
Пољска	74.7	2.9	22.3	0.2	100
Румунија	62.8	2.3	33.7	1.2	100
Словенија	35.6	5.6	58.6	0.2	100

¹ За земље ЕУ податак за 2013., за Србију података за 2012. годину (Попис пољопривреде 2012., РЗС).

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци РЗС, Попис пољопривреде 2012. године.

У односу на анализирани земље, Србија је на другом месту (са 73,1% учешћа ораница и башти у КПЗ), одмах после Пољске, која користи 74,7% пољопривредног земљишта као оранице и баште. Словенија има најмању површину под ораницама и баштама (35,6%) или нешто више него двоструко (2,05) мање под ораницама и баштама од Србије, док се у Румунији 62,8% коришћеног пољопривредног земљишта користи као ораница и башта.

У односу на анализирани земље Србија је на другом месту са 5,5% под сталним засадама у односу на КПЗ, док се највише користи пољопривредног земљишта као стални засади у Словенији, 5,6% или 1,8% више у односу на Србију. Пољска и Румунија имају знатно мањи процентуални удео у површинама под сталним засадама, у Пољској је под сталним засадама 2,9%, а у Румунији само 2,3%.

У односу на анализирани земље под сталним травнатим површинама најмањи процентуални удео 20,7% има Србија, док се на овај начин највише користи пољопривредног земљишта у Словенији 58,6%. У Пољској се 22,3% пољопривредног земљишта налази под сталним травнатим површинама, док се у Румунији на овакав начин користи 33,7% укупног КПЗ.

Под категоријом остало коришћено пољопривредно земљиште у Србији се користи 0,7% укупно КПЗ. У односу на анализирани земље у Румунији се под категоријом остало коришћено земљиште налази 1,2% укупно коришћеног земљишта, што је у односу на све анализирани земље убедљиво највише. У Пољској и Словенији се на овакав начин користи 0,2% укупно КПЗ, што је шестоструко мање у поређењу са Румунијом, а 2,85 пута мање у поређењу са Србијом.

Може се закључити да у три од четири анализиране земље, доминантан начин коришћења пољопривредног земљишта јесу оранице и баште (осим у Словенији, где је доминантна категорија коришћења стална травната површина).

8.3 ПРЕСЕК СТАЊА И КОМПАРАТИВНА АНАЛИЗА ИНДИКАТОРА РС И ТРИ ЗЕМЉЕ ЕУ

Просечна величина КПЗ по ПГ - Просечна величина ПГ (фарме) у Србији, са становишта КПЗ, 50% је већа у односу на Румунију (Табела 18). Истовремено, скоро дупло је мања у односу на Пољску и за 20% мања у односу на Словенију.

Табела 18. Просечна величина КПЗ по ПГ, 2012-2013.

Рб.	Изабране земље	Број ПГ	КПЗ (у ха)	Просечна величина КПЗ по ПГ (у ха)
1	Пољска	1.429.010	14.409.870	10,1
2	Румунија	3.629.660	13.055.850	3,6
3	Словенија	72.380	485.760	6,7
4	Србија	631.552	3.437.423	5,4

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012. годину, Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Пољопривредна газдинства без земљишта - Удео ПГ без КПЗ у укупном броју ПГ у Србији износи 1,6%, што је више у односу на Пољску и Словенију, а нешто ниже једино у односу на Румунију (Табела 19).

Табела 19. Пољопривредна газдинства без земљишта, 2012-2013.

Рб.	Изабране земље	Број ПГ, укупно	Број ПГ без земљишта	Удео ПГ без земљишта у укупном броју ПГ (у %)
1	Пољска	1.429.010	7.450	0,5
2	Румунија	3.629.660	65.890	1,8
3	Словенија	72.380	100	0,1
4	Србија	631.552	10.107	1,6

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци 2012., Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Пољопривредна газдинства мале и средње величине (КПЗ мање и једнако 5 ха)⁶. У Србији доминирају мале и средње фарме, с обзиром да 76,1% укупног броја ПГ користи

⁶ Физичка величина фарме најчешће се одређује бројем хектара КПЗ, јер је то лако мерљив и доступан индикатор за сва газдинства. Број хектара КПЗ је погодан индикатор да опише мале фарме, иако се често допуњава другим карактеристикама фарми, као што су: ослањање на рад/ангажовање чланова газдинства, мала физичка имовина газдинства, више радних јединица по хектатуру него на великим фармама и слично. Према овом критеријуму, као *мале фарме* дефинишу се оне које имају мање од 2 ха или мање од 5 ха КПЗ (European Commission, Brief AGRIL.2 – N°2 - July 2011).

мање или једнако 5 ха (Табела 20). Посебно висок удео ПГ ове величине КПЗ је у Београдском региону (82,6%) и региону Јужне и Источне Србије (81,8%).

Ово је знатно неповољнија позиција за изградњу одрживе конкурентске предности пољопривредника Србије, у односу на пољопривреднике Пољске и Словеније.

Табела 20. Пољопривредна газдинства са ситним поседом (до 5 ха), 2012-2013.

Рб.	Изабране земље	Број ПГ, укупно	Број ПГ са поседом до 5 ха ¹	Удео ПГ са поседом до 5 ха у укупном броју (%)
1	Пољска	1.429.010	770.360	53,9
2	Румунија	3.629.660	3.281.180	90,4
3	Словенија	72.380	43.170	59,6
4	Србија:	631.552	480.775	76,1
	– Београдски регион	33.244	27.448	82,6
	– Регион Војводине	147.624	96.952	65,7
	– Регион Шумадије и Западне Србије	262.940	202.767	77,1
	– Регион Јужне и Источне Србије	187.744	153.608	81,8

Легенда: ¹ За Србију ≤1 - ≤ 5 ха; за земље ЕУ ≤1 - ≤ 4,9 ха. Искључена су ПГ без КПЗ.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012., Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Иако је доминанто учешће пољопривредника која користе мање или једнако 5 ха, КПЗ ових газдинстава нема високо учешће у укупном КПЗ (оно износи четвртину укупног КПЗ), (Табела 21). Ово је више у односу на Пољску, али је на приближно истом нивоу као у Румунији и Словенији.

Посматрано по регионима Републике Србије, ПГ која користе земљиште у интервалу мање и једнако 5 ха користе следећи проценат КПЗ (Табела 7а):

- У Београдском региону 33,8 %;
- У региону Војводине свега 8,8%;
- У региону Шумадије и Западне Србије 39,5 %;
- У региону Јужне и Источне Србије 41,5 %.

КПЗ по интервалима величине коришћења. Посматрано по изабраним земљама ЕУ (Табела 21, Табеле 2-4 у Анексу), примећује се да у Пољској, највећи проценат ПГ (54%) користи пољопривредно земљиште у интервалу мање или једнако 5 ха, а земљиште ових газдинстава чини свега 13% укупног КПЗ. Највећи проценат КПЗ (35%) налази се у интервалу >5 - ≤20 ха, као и у интервалу више од 100 ха (21,1%).

Слично је и у Словенији, где око 60% ПГ користи земљиште мање или једнако 5 ха, а земљиште ових газдинстава чини око 21% укупног КПЗ. Највећи проценат КПЗ (47,8%) је у интервалу коришћења >5 - ≤20 ха.

У Румунији је уситњеност поседа највећа, с обзиром да преко 70% ПГ користи земљиште мање или једнако 2 ха, при чему КПЗ ових газдинстава чини свега 12% укупног КПЗ. Највећи проценат КПЗ (48,3%) је у интервалу коришћења преко 100 ха.

Табела 21. КПЗ према интервалима (величини) коришћења¹

Земље/ интервал	≤1 - ≤5 ха		> 5 ха - ≤10 ха		> 10 ха - ≤50 ха		> 50 ха - ≤100 ха		100 ха и више	
	Ха	Удео у КПЗ (у %)	Ха	Удео у КПЗ (у %)	Ха	Удео у КПЗ (у %)	Ха	Удео у КПЗ (у %)	Ха	Удео у КПЗ (у %)
Пољска	1.880.060	13,0	2.180.570	15,1	5.912.290	41,0	1.393.180	9,7	3.043.780	21,1
Румунија	3.725.600	28,5	1.295.180	9,9	1.228.400	9,4	506.200	3,9	6.300.460	48,3
Словенија	101.920	21,0	120.630	24,8	201.200	41,4	27.930	5,7	34.080	7,0
Србија	869.674	25,3	617.281	18,0	825.011	24,0	314.096	9,1	811.362	23,6

¹ За земље ЕУ КПЗ посматра се у интервалима: до 4,9 ха, од 5 до 9,9 ха; од 10 до 49,9 ха; од 50 до 99,9 ха; и 100 ха и преко. Искључена су ПГ без КПЗ.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци 2012., Попис пољопривреде 2012. годину, РЗС.

Просечна економска величина (стандардни аутпут) ПГ - Економска величина газдинства је вредност његовог укупног стандардног аутпута (СО), која се очекује у „нормалним“ околностима пословања. То је сума појединачних СО свих пољопривредних производа који се налазе/производе на газдинству, изражена у еврима. Стандардни аутпут (СО) пољопривредног производа (усева или стоке) је **просечна новчана вредност пољопривредне производње обрачуната по цени произвођача** (farm gate price) за производ (врста усева/вишегодишњег засада или врста стоке)⁷.

Просечна економска величина ПГ у Србији нижа је 2,6 пута у односу на Пољску и 2,3 пута у односу на Словенију. Виша је једино у односу на Румунију, и то за 1,8 пута (Табела 22)

Табела 22. Просечна економска величина ПГ, 2012-2013.

Рб.	Изабране земље	Број ПГ	Економска величина ПГ/СО ¹ (у еврима)	Просечна економска величина/СО пољопривредног газдинства (у еврима)
1	Пољска	1.429.010	21.797.461.420	15.253,5
2	Румунија	3.629.660	11.989.578.640	3.303,2
3	Словенија	72.380	1.009.230.010	13.943,5
4	Србија	631.552	3.737.563.115	5.918,1

¹ Стандардни аутпут (СО) пољопривредног производа (усева или стоке) је просечна новчана вредност пољопривредне производње обрачуната по цени произвођача (farm gate price) за производ (врста усева/вишегодишњег засада или врста стоке). Сума појединачних СО свих пољопривредних производа који се

⁷ Појединачни стандардни аутпут (СО) неког пољопривредног производа представља производ стандардног аутпут коефицијента и површине под усевима/сталним засадима, односно броја стоке на газдинству. СО искључује директна плаћања, порез на додату вредност и порезе на производе. Извор: Приручник за типологију, Комисија Заједнице за мрежу рачуноводствених података на пољопривредним газдинствима, Европска комисија, Брисел, 05.10.2009., RI/CC 1500 rev. 3.

налазе/производе на газдинству (изражена у еврима) даје вредност укупног стандардног аутпута (СО) пољопривредног газдинства или његову економску величину.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012., Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Просечна економска величина (стандардни аутпут) по хектару КПЗ. Стандардни аутпут (СО) по хектару КПЗ у Словенији скоро два пута је виши у односу на Србију, а вишу вредност овог индикатора у односу на Србију има и Пољска (за 38,6%), и поред чињенице да Пољска има више од 4 пута већу површину КПЗ од Србије (Табела 23). Нижу вредност анализираних индикатора од Србије има само Румунија.

Табела 23. Просечна економска величина (стандардни аутпут) по хектару КПЗ, 2012, 2013. година

Рб.	Назив земље	КПЗ (у ха)	Економска величина ПГ/СО ¹ (у еврима)	Просечна економска величина/СО по ха КПЗ (у еврима)
1	Пољска	14,409,870	21,797,461,420	1,512,7
2	Румунија	13,055,850	11,989,578,640	918,3
3	Словенија	485,760	1,009,230,010	2,077,6
4	Србија	3,437,423	3.737.563.115	1,087,3

¹ Стандардни аутпут (СО) пољопривредног производа (усева или стоке) је просечна новчана вредност пољопривредне производње обрачуната по цени произвођача (farm gate price) за производ (врста усева/вишегодишњег засада или врста стоке). Сума појединачних СО свих пољопривредних производа који се налазе/производе на газдинству (изражена у еврима) даје вредност укупног стандардног аутпута (СО) пољопривредног газдинства или његову економску величину.

Извор: Приручник за типологију, Комисија Заједнице за мрежу рачуноводствених података на пољопривредним газдинствима, Европска комисија, Брисел, 05.10.2009., RI/CC 1500 rev. 3. За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину. За Србију подаци за 2012. Попис пољопривреде 2012., РЗС.

ПГ према класама економске величине. У Србији су ПГ у најнижој класи економске величине (од 0-1.999 евра) најбројнија, и њихов удео у укупном броју ПГ (45,7%) значајно је виши у односу на Пољску и Словенију (нижи је само у односу на Румунију). Удео ПГ у највишој класи економске величине (100.000 и више евра) износи 0,3% и испод је вредности овог индикатора за Пољску и Словенију (Табела 24).

Табела 24. ПГ према класама економске величине, 2012-2013.¹

Рб.	Изабране земље	Укупан број ПГ	Класа од 0 до 1.999 евра		Класа 100.000 евра и више	
			Број ПГ	Удео у укупном броју ПГ (у %)	Број ПГ	Удео у укупном броју ПГ (у %)
1	Пољска	1.429.010	402.760	28,2	25.670	1,8
2	Румунија	3.629.660	2.493.430	68,7	8.570	0,2
3	Словенија	72.380	12.200	16,9	1.120	1,5
4	Србија	631.552	288.559	45,7	1.902	0,3

¹ Од Уредбе ЕК бр. 1242/2008, ЕУ препознаје 14 класа економске величине газдинстава. У табели је приказана најнижа (0-1.999 евра) и највиша класа економске величине (класа 100.000 и више евра добијена је агрегирањем 7 класа економске величине у једну).

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012., Попис пољопривреде 2012. година, РЗС.

КПЗ по класама економске величине ПГ. КПЗ ПГ који су у најнижој класи економске величине (од 0 до 1.999 евра) чини удео од 9,7% у укупном КПЗ Србије. Ово је неповољније у односу на Пољску и посебно Словенију, а ниже једино у односу на Румунију. КПЗ оних ПГ који су у највишој класи економске величине (100.000 и више евра) чини 20,8% укупног КПЗ Србије, што је приближно исто као у пољопривреди Пољске. Истовремено, ово учешће је ниже у односу на Румунију, а више у односу на Словенију (Табела 25).

Табела 25. КПЗ по класама економске величине ПГ, 2012-2013.

Рб.	Изабране земље	Класа од 0 до 1-999 евра		Класа 100.000 и више евра	
		Величина КПЗ (у ха)	Удео у КПЗ (у %)	Величина КПЗ (у ха)	Удео у КПЗ (у %)
1	Пољска	814.780	5,7	3.300.220	22,9
2	Румунија	2.330.810	17,9	5.164.660	39,6
3	Словенија	16.840	3,5	70.560	14,5
4	Србија	335.135,0	9,7	713.592	20,8

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012., Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Просечна економска величина ПГ према интервалима КПЗ. Подаци у Табели 26 указују да знатно вишу просечну економску вредност (по ПГ) имају она газдинства са већом површином КПЗ. Словенија се издваја са високом просечном економском вредношћу по ПГ и код газдинстава са ситним и код газдинстава са крупним поседом.

Табела 26. Просечна економска величина ПГ према интервалима величине КПЗ, 2012-2013, у ЕУР

Рб.	Изабране земље	Просечна економска величина ПГ која користе до 5 ха ¹	Просечна економска величина ПГ која користе 100 ха и више
1	Пољска	3.761	325.550
2	Румунија	1.680	250.616
3	Словенија	4.453	636.114
4	Србија	2.566	334.168

¹ Искључена су ПГ без КПЗ. За земље ЕУ до 4,9 ха, за Србију мање и једнако 5 ха. За земље ЕУ једнако и преко 100 ха, за Србију преко 100 ха.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012., Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Пољопривредна газдинства млађих пољопривредника⁸. Удео ПГ млађих пољопривредника (до 44 године) у укупном броју ПГ у Србији (15,9%) знатно је на нижем нивоу у поређењу са Пољском (35,9%). У поређењу са Румунијом и Словенијом, удео ових газдинстава је такође нижи, али ова разлика није значајна (Табела 27).

Табела 27. ПГ млађих пољопривредника (менаџера до 44 година старости), 2012-2013.¹

Рб.	Изабране земље	Број ПГ, укупно	Број ПГ млађих пољопривредника (менаџери до 44 године)	Удео ПГ млађих пољопривредника у укупном броју ПГ (у %)
1	Пољска	1.429.010	512.690	35,9
2	Румунија	3.629.660	676.770	18,6
3	Словенија	72.380	13.860	19,1
4	Србија	631.552	100.441	15,9

¹ Еуростат групише млађе менаџере у групе: „млађи од 35 година“ и „од 35 до 44 године“. РЗС Србије групише млађе менаџере у три групе: „до 24 године“; „од 25-34“ и „од 35-44 година“.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012., Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Просечна економска величина ПГ млађих пољопривредника. Просечна економска величина ПГ млађих пољопривредника (до 44 године) 2 пута је већа у Словенији у односу на Србију, а 1,7 пута у Пољској у односу на Србију. Просечна економска величина ПГ млађих пољопривредника у Србији виша је само у односу на Румунију, и то 1,4 пута (Табела 28).

Табела 28. Просечна економска величина ПГ млађих пољопривредника (менаџери до 44 године старости), 2012-2013.¹

Рб.	Изабране земље	ПГ млађих пољоприв. (број)	Сгандарни аутпут ПГ млађих пољопривредника (у еврима)	Просечна економска величина ПГ млађих пољоприв. у еврима
1	Пољска	512.690	9.081.070.240	17.712,6
2	Румунија	676.770	4.858.545.100	7.179,0
3	Словенија	13.860	286.225.960	20.651,2
4	Србија	100.441	1.020.491.765	10.160,1

¹ Еуростат групише млађе менаџере у групе: „млађи од 35 година“ и „од 35 до 44 године“. РЗС Србије групише млађе менаџере у три групе: „до 24 године“; „од 25-34“ и „од 35-44 година“.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012., Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

КПЗ млађих пољопривредника (до 44 године). Табела 29 указује да Србија има ниже учешће КПЗ млађих пољопривредника (у односу на укупно КПЗ) у односу на Пољску и

⁸ Према регулативи ЕУ о подршци руралном развоју (Regulation EU No 1305/2013, L 347), „млади пољопривредник“ јесте особа која није старија од 40 година у тренутку предаје захтева, која поседује адекватну стручну спрему и вештине, те по први пут на једном ПГ преузима дужност менаџера тог ПГ.

Румунију, као и да је просечна величина КПЗ по ПГ млађих пољопривредника знатно виша у односу на национални просек код свих анализираних земаља, осим Пољске.

Табела 29. КПЗ млађих пољопривредника (менаџера до 44 године старости), 2012-2013.¹

Рб.	Изабране земље	КПЗ (укупно ха)	КПЗ млађих пољопривредника (ха)	Удео КПЗ млађих пољопривредника у укупном КПЗ (%)	Просечно КПЗ по ПГ млађих пољопривр., ха
1	Пољска	14.409.870	5.648.750	39,2	11,0
2	Румунија	13.055.850	5.592.260	42,8	8,3
3	Словенија	485.760	131.800	27,1	9,5
4	Србија	3.437.423	935.641	27,2	9,3

¹ Еуростат групише млађе менаџере у групе: „млађи од 35 година“ и „од 35 до 44 године“. РЗС Србије групише млађе менаџере у три групе: „до 24 године“; „од 25-34“ и „од 35-44 година“.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012. Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

Условна грла на 100 ха КПЗ/ Индекс густине сточног фонда - Овај индикатор је важан за оцену развијености укупне пољопривредне производње. Преко сточарства се врши валоризација производње ратарских култура, а истовремено стајњак представља најзначајније органско ђубриво и има веома важну улогу у очувању и унапређењу плодности земљишта. Сточарска производња у Србији на нижем је степену развоја у односу на Пољску и посебно Словенију, а на вишем је степену једино у односу на Румунију (Табела 30).

Табела 30. Условна грла¹ на 100 ха КПЗ

Рб.	Изабране земље	Број условних грла код ПГ са стоком	КПЗ, у ха	Условна грла на 100 ха КПЗ
1	Пољска	9.164.570	14.409.870	64
2	Румунија	4.975.310	13.055.850	38
3	Словенија	487.960	485.760	100
4	Србија	2.019.889	3.437.423	59

¹ Условно грло је обрачунска јединица којом се број грла различитих врста и категорија стоке своди на упоредиву вредност.

Извор: За земље ЕУ подаци Еуростата за 2013. годину (FSS – Farm structure survey). За Србију подаци за 2012. Попис пољопривреде 2012. године, РЗС.

8.4 КРЕТАЊЕ ИНДИКАТОРА ЗА ИЗАБРАНЕ ЗЕМЉЕ ЕУ

Имајући у виду године приступања ЕУ три изабране земље (Пољска, Словенија, Румунија)⁹, у наставку се дају најзначајнији економски индикатори пољопривреде (број ПГ, просечна величина КПЗ по ПГ, просечни СО по ПГ и условна грла стоке) у временској серији 2005. и 2013. година, при чему се 2005. година може тумачити као година пре приступа или сам почетак приступа изабраних земаља ЕУ.

⁹ Пољска и Словенија приступиле су ЕУ 2004. године, а Румунија 2007. године.

Подаци се дају за три изабране земље ЕУ (Пољска, Словенија, Румунија), а нису расположиви за Републику Србију, с обзиром да је у Србији реализован само један Попис пољопривреде (2012. године).

Број пољопривредних газдинстава. У свим посматраним земљама смањен је број ПГ у 2013. у односу на 2005. годину (значајан пад броја ПГ региструје се у Пољској, 42,3%). Табела 31).

Табела 31. Број пољопривредних газдинстава у изабраним земљама ЕУ, 2005. и 2013. година

Рб.	Изабране земље	Број ПГ (2005)	Број ПГ (2013)	Стопа пада (2013/2005), у %
1	Пољска	2.476.470	1.429.010	-42,3
2	Словенија	77.170	72.380	-6,2
3	Румунија	4.256.150	3.629.660	-14,7

Извор: Подаци Еуростата, FSS – Farm structure survey.

Просечна величина КПЗ по ПГ. У свим анализираним земљама дошло је до повећања просечне величине КПЗ по ПГ (с обзиром да је дошло до смањења броја ПГ), а највеће укрупњавање поседа евидентира се у Пољској (раст од 69,2%), (Табела 32).

Табела 32. Просечна величина КПЗ по ПГ у изабраним земљама ЕУ, 2005.- 2013. година

Рб.	Изабране земље	Просечна величина КПЗ по ПГ, у ха (2005)	Просечна величина КПЗ по ПГ, у ха (2013)	Стопа раста (2013/2005), у %
1	Пољска	6,0	10,1	69,2
2	Словенија	6,3	6,7	6,7
3	Румунија	3,3	3,6	10,1

Извор: Подаци Еуростата, FSS – Farm structure survey.

Просечна економска величина ПГ. У 2013. години у односу на 2005. годину (као базну), просечна економска величина ПГ виша је у Пољској 2,3 пута, док је у Словенији и Румунији повећана за 29,04%, односно 3,67% респективно (Табела 33).

Табела 33. Просечна економска величина ПГ у изабраним земљама ЕУ, 2005, 2013. година

Рб.	Изабране земље	Просечна економска величина ПГ, у еврима (2005)	Просечна економска величина ПГ, у еврима (2013)	Стопа раста (2013/2005), у %
1	Пољска	6.494,8	15.253,5	134,9
2	Словенија	10.805,3	13.943,5	29,0
3	Румунија	2.471,2	3.303,2	33,7

Извор: Подаци Еуростата, FSS – Farm structure survey.

Извоз пољопривредних производа по ха КПЗ - У свим анализираним земљама, укључујући и Србију, вредност извоза пољопривредних производа по ха КПЗ повећана је 2014. године у односу на 2005. годину (Табела 34), а највећи раст извоза забележила је Румунија (Табела 35).

Табела 34. Извоз пољопривредних производа, укупно и по хектару КПЗ, у изабраним земљама ЕУ у 2005. и 2014. години, у УСД

Година	2005		2014	
	Вредност извоза пољопривредних производа	Вредност извоза пољоп. производа по ха КПЗ	Вредност извоза пољопривредних производа	Вредност извоза пољоп. производа по ха КПЗ
Пољска	9.703.000.000	657,6	30.762.312.000	2.134,8
Румунија	1.461.000.000	105,1	8.856.853.000	678,4
Словенија	960.000.000	1.977,6	2.745.348.000	5.651,7
Србија	1.018.000.000	296,2	3.206.088.000	932,7

Извор: За податке о вредности извоза WTO (statistics database): <http://stat.wto.org/Home/WSDBHome.aspx?Language=E>; Податак за КПЗ: база Еуростат, 2005. и 2013. година за земље ЕУ, <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>; За Србију податак о КПЗ из 2012. (Попис пољопривреде 2012); Обрачуна аутора, 2016.

Табела 35. Промена у вредности извоза пољопривредних производа по ха КПЗ 2005-2014.

Изабране земље	Вредност извоза пољоп. производа по ха КПЗ, 2005.	Вредност извоза пољоп. производа по ха КПЗ, 2014.	Индекс 2014/2005
Пољска	657,6	2.134,8	324,6
Румунија	105,1	678,4	645,5
Словенија	1.977,6	5.651,7	285,8
Србија	296,2	932,7	314,9

Извор: Обрачуна аутора, 2016.

Условна грла код ПГ са стоком - Овај индикатор служи за оцену развијености сточарске и укупне пољопривредне производње (Табела 36). У свим анализираним земљама број условних грла нижи је у 2013. у односу на 2005. годину, а пад је посебно евидентан у Румунији (24,65%).

Табела 36. Условна грла¹ код ПГ са стоком у изабраним земљама ЕУ, 2005, 2013. година

Рб.	Изабране земље	УГ код ПГ са стоком (2005)	УГ код ПГ са стоком (2013)	Стопа пада (2013/2005), у %
1	Пољска	10.564.750	9.164.570	-13,25
2	Словенија	523.510	487.960	-6,79
3	Румунија	6.602.750	4.975.310	-24,65

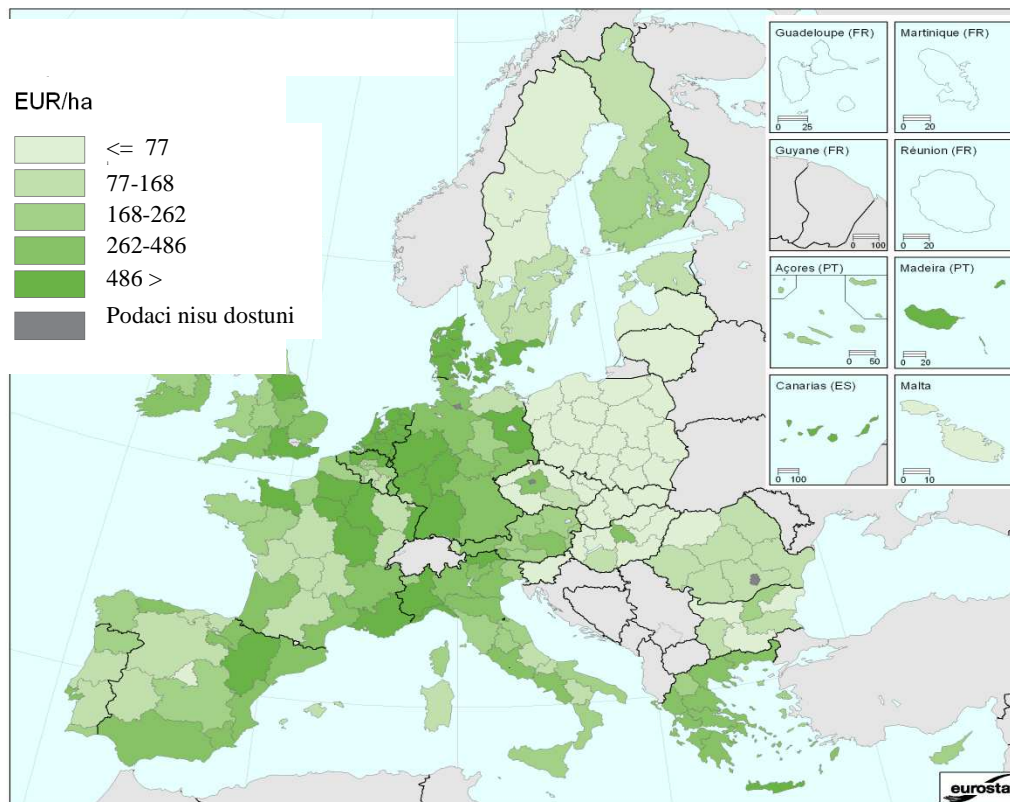
¹ Условно грло је обрачунска јединица којом се број грла различитих врста и категорија стоке своди на упоредиву вредност.

Извор: Подаци Еуростата, FSS – Farm structure survey.

8.5 ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

У оквиру анализе цена пољопривредног земљишта, извршена је и анализа цена закупа пољопривредног земљишта, као важног индикатора тржишта пољопривредног земљишта. На Слици 1 приказане су цене закупа пољопривредног земљишта у земљама чланицама ЕУ, на основу података Еуростата, уз ограничење да овај статистички извор даје приказ података само до 2009. године.

Слика 1. Цене изнајмљивања пољопривредног земљишта у земљама чланицама ЕУ



Извор: ЕУРОСТАТ (подаци доступни до 2009. године).

У Србији није успостављено систематизовано праћење цена закупа пољопривредног земљишта у приватној својини, те се у наредној табели дају само подаци за издавање у закуп пољопривредног земљишта у државној својини (Табела 37).

Табела 37. Закуп државног пољопривредног земљишта у Републици Србији у периоду 2007-2014. година

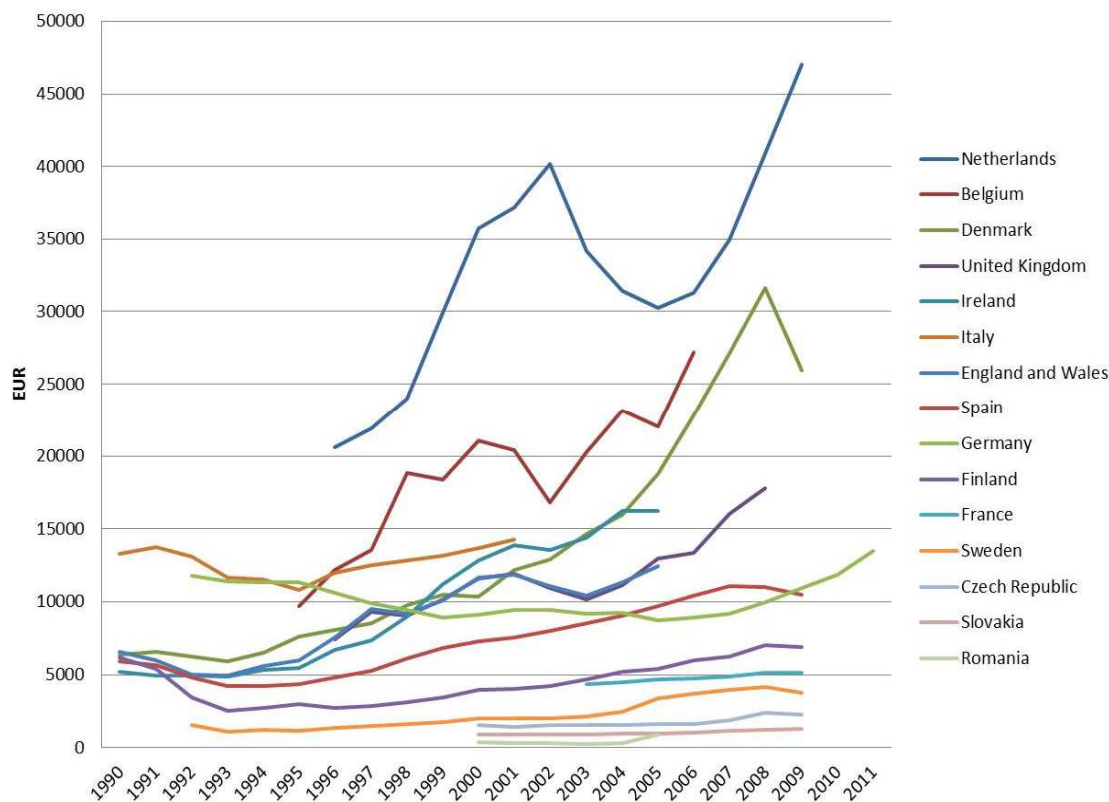
Година	Број ЈЛС	Број уговора	Површина (ха)	Вредност закупа (евро)	закупнина (евро/ха)
2007/2008	50	2.938	178.948	25.553.274	142,80
2008/2009	70	4.143	229.824	33.626.368	146,10
2009/2010	90	5.067	240.565	33.729.118	140,21
2010/2011	98	6.474	254.494	34.943.240	137,31
2011/2012	99	7.693	261.315	40.413.831	154,66
2012/2013	101	9.870	289.613	49.862.852	172,17
2013/2014	102	10.969	252.049	48.287.917	191,60

Извор: Шеварлић, 2015 (Табела 7 на страни 52).

Закуп пољопривредног земљишта у државној својини започет је у агрономској 2006/07. години, и у периоду до 2014. године показује тенденцију повећања по свим приказаним показатељима. У периоду од 2007/2008. па до 2013/2014. године цена изнајмљивања

пољопривредног земљишта на националном нивоу повећана је у просеку за 34,2%, док је у претходне две године забележен пад од око 20.000 ха.

Графикон 3. Цене пољопривредног земљишта у земљама чланицама ЕУ-15, до 2009. године



Извор: ЕУРОСТАТ (подаци доступни до 2009. године).

На Графикону 3 приказане су цене пољопривредног земљишта у ЕУ-15 на основу података Еуростата (подаци доступни до 2009. године), где се види тренд раста цена за већину земаља.

У Табели 38 дате су просечне купопродајне цене пољопривредног земљишта у Србији и изабраним земљама ЕУ (Пољска, Румунија, Словенија).

С обзиром да у Србији не функционише систематизовано праћење свих елемената купопродајних трансакција над пољопривредним земљиштем (често присуство ситуације да се у закљученим уговорима поред укупне вредности трансакције и катастарског броја парцеле не бележи и укупна површина која је била предмет трансакције), то није постојала могућност да се обезбеде јавни подаци о цени јединице површине пољопривредног земљишта на националном нивоу и нивоу локалних самоуправа. Из тог разлога, цене пољопривредног земљишта за Србију су добијене на основу података прикупљених кроз теренска истраживања тима укљученог у припрему предметног документа (Табела 35). Цене за Пољску су добијене из националне FADN базе података, док су за Словенију

коришћени подаци Геодетског завода Словеније, односно за Румунију су коришћени подаци базирани на процени националног експерта.

Табела 38. Просечне купопродајне цене пољопривредног земљишта (евро/ха) у Србији, Пољској, Румунији и Словенији

Година/Земља	Србија	Пољска	Румунија	Словенија
2015	3.500	8.115	4.000	14.000
2014	3.500	7.550	-	15.000
2013	-	6.154	-	14.000
2012	-	5.944	1.021	14.000
2011	-	4.673	904	15.000
2010	-	4.214	872	15.800
2009	-	3.981	932	17.500
2008	-	3.595	1.303	18.100
2007	-	2.835	1.020	18.450

Извор: спроведена теренска истраживања за Србију, FADN подаци за Пољску, Геодетски завод Словеније за Словенију и подаци локалног експерта за Румунију.

На основу података у Табели 38, а на основу временске динамике, може се закључити да постоји тренд пада купопродајних цена пољопривредног земљишта у Словенији, њихова стагнација у Србији и тренд раста у Пољској и Румунији. Цена пољопривредног земљишта у Пољској у 2015. у односу на 2007. виша је за око 2,9 пута, односно за 3,9 пута у Румунији, док је у истом периоду у Словенији, цена нижа за око 31,8%.

У 2015. години, Румунија и Србија имају најниже цене пољопривредног земљишта. Цена пољопривредног земљишта у Србији нижа је чак 4 пута у односу на Словенију, односно око 2,3 пута у односу на Пољску (Табела 38).

У наредној табели (Табела 39), приказани су подаци о просечној цени пољопривредног земљишта према регионима унутар Републике Србије, на основу којих се може приметити да није било већих одступања унутар сваког региона у посматраном периоду. Највише цене пољопривредног земљишта су процењене унутар региона Војводине, док су најниже цене процењене унутар региона Јужне и Источне Србије.

Табела 39. Просечне купопродајне цене пољопривредног земљишта у Републици Србији по регионима за 2014 и 2015. годину

Региони	2014	2015
	Цена евра/ха	Цена евра/ха
Београдски регион	3.500	3.300
Регион Војводине	4.100	4.200
Регион Шумадије и Западне Србије	3.600	3.500
Регион Јужне и Источне Србије	2.600	2.800
Република Србија	3.500	3.500

Извор: спроведена теренска истраживања пројектног тима.



8.6 ПРИУШТИВОСТ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

1) Методолошки приступ

Индекс приуштивности пољопривредног земљишта (ППЗ) треба да симулира колико дохотка просечан становник неке земље мора да потрошати како би купио један хектар пољопривредног земљишта. Са аспекта приказа поменутог индекса, идеалан случај би представљао однос цене јединице пољопривредног земљишта и дохотка оствареног у пољопривредном сектору у одређеној земљи.

Са друге стране, ограничење пољопривредне статистике се огледа кроз најчешће непотпуну упоредивост цена пољопривредног земљишта (методолошке разлике у формирању цена) по одабраним земљама, као и кроз честу неупоредивост података о доходу генерисаном у сектору пољопривреде. Из тог разлога, доходак из пољопривреде се супституише алтернативним податком, бруто додатом вредности - БДВ (Gross value added - GVA) по запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства, с обзиром да је ово упоредив индикатор који веома добро апроксимира пољопривредни доходак. Притом треба напоменути да је број запослених у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства добијен из података методолошки униформне Анкете о радној снази која се спроводи за чланице ЕУ (не на основу административних евиденција броја запослених у некој држави). Такође, укупно остварен БДВ, за комплетну привредну активност неке земље или по секторима привреде је методолошки униформно генерисан унутар статистике националних рачуна.

Коначно, Индекс ППЗ се може представити као однос цене пољопривредног земљишта и бруто додате вредности по запосленом у сектору пољопривреде у одређеној земљи у посматраној години. Он се може тумачити у два правца, и то што је вредност индекса виша, то је пољопривредно земљиште мање приуштиво домаћем становништву, односно што је вредност индекса нижа, приуштивост пољопривредног земљишта домаћем становништву је већа.

2) Упоредна анализа

Како би се анализирила приуштивост пољопривредног земљишта, претходно ће се размотрити значај пољопривреде за националну економију, кроз приказ учешћа БДВ у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства у укупној БДВ националне економије, као и кроз БДВ по запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства у компарацији за изабраним земљама ЕУ (Румунија, Словенија и Пољска).

Удео БДВ пољопривреде, шумарства и рибарства у укупној БДВ Србије, представља меру значаја пољопривредног сектора за националну економију. Вредност овог индикатора на републичком нивоу током периода 2007-2015. година, варирао је у интервалу 6,7-8,4% (Табела 40). У 2014 и 2015. години удео БДВ сектора пољопривреде, шумарства и рибарства у укупној БДВ у Србији износи 7,9%, односно 6,7%, што је значајно више од вредности истог показатеља за ЕУ-28 (1,3%, односно 1,2%), као и у односу на анализиране земље

чланице ЕУ, Румунију (5,3%, односно 4,6%), Пољску (2,3%, односно 2,2%) и Словенију (1,5%, односно 1,6%).

Из претходног се може претпоставити да би са либерализацијом тржишта пољопривредног земљишта у Србији, са иностраним инвеститорима дошло и до израженијег техничко-технолошког трансфера у пољопривреди и стриктнијег придржавања начелима добре пољопривредне праксе, што би утицало на раст приноса и вредности пољопривредне производње, а у крајњој линији и на раст удела БДВ сектора пољопривреде у укупном БДВ.

Табела 40. БДВ у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства и учешће у укупном БДВ националне економије, Република Србија, период 2007-2015.

Параметар/година	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 ²
БДВ пољопривреде, шумарства и рибарства ¹ (у мил евра, текуће цене)	1.860,0	2.394,0	1.934,0	1.975,0	2.371,4	2.027,8	2.212,3	2.191,6	2.199,1
Учешће БДВ пољопривреде, шумарства и рибарства у укупној БДВ (у %)	7,6	8,4	7,5	8,0	8,4	7,6	7,7	7,9	6,7

Напомена: ¹ БДВ за сектор пољопривреде, шумарства и рибарства не укључује податке за вишегодишње засаде;

² БДВ за сектор пољопривреде, шумарства и рибарства и укупни БДВ представљају процену суме за четири квартала према обрачуну Кварталних националних рачуна.

Извор: РЗС, Београд, 2016.

Значај сектора пољопривреде за националну економију може се видети и кроз учешће контингента запослених (радног узраста 15-64 године) у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства у укупном броју запослених (Табела 41). Показатељ је током периода 2007-2015. година за територију Србије имао вредности у интервалу 17,1-20,6%, односно овај удео је у 2014 и 2015. години износио 18,0%. Поменуто је значајно више од вредности истог показатеља за ЕУ-28 (4,3% у 2014., односно 4,2% у 2015. години). Са друге стране, компарацијом са вредностима овог показатеља за анализирани земље чланице ЕУ за исте године (Пољска, Румунија и Словенија) уочава се да веће учешће контингента запослених у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства има само Румунија (25,4%, односно 23,1%), док је ниже учешће забележено у Пољској (11,2%, односно 11,3%) и посебно Словенији (7,7%, односно 5,8%).

Један од закључака могао би да иде у правцу чињенице да би са либерализацијом пољопривредног земљишта у Србији, сразмерно велики део контингента тренутно запослених у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства био трансферисан у категорију незапослених лица или запослених у другим делатностима., што је и у посматраним земљама био случај. На националном нивоу, просечна БДВ по запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства је током периода 2007-2015. година имао

вредност у интервалу 3.976-5.916 евра (Табела 41), уз осетно повећање овог показатеља од 2011. године, што је превасходно утицај смањења запослених у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства.

Упоредивши вредност поменутог параметра за Србију оствареног у 2014 и 2015. години (5.315 евра, односно 5.284 евра), са његовом вредношћу за ЕУ-28 у истим годинама посматрања (17.897 евра, односно 18.134 евра), може се приметити да је он у обе године био за око 3,4 пута мањи од ЕУ просека. Са друге стране, вредност параметра је виша у односу на Пољску (4.827 евра у 2014, односно 4.637 евра у 2015. години) и Румунију (3.386 евра, односно 3.391 евра), али и осетно нижа од вредности у Словенији (7.232 евра, односно чак 10.016 евра у 2015. години).

Табела 41. *Запослени у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства и БДВ по запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства у Републици Србији, период 2007-2015.*

Параметар/година	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Број запослених у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства ¹	433.025	545.938	486.392	420.731	400.898	391.690	396.961	412.343	416.200
Учешће запослених у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства у укупном броју запослених (у %)	17,1	20,6	19,8	18,5	18,5	18,3	18,1	18,0	18,0
БДВ по запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства (у еврима)	4.295	4.385	3.976	4.694	5.916	5.177	5.573	5.315	5.284

¹ Број запослених је генерисан на основу Анкете о радној снази. Како је 2008. и 2014. године дошло до методолошких одступања, то су вредности податка за 2014 и 2015. годину прилагођене претходним годинама, чиме је омогућена њихова упоредивост у комплетном периоду. Број запослених представља запослена лица у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства, старости 15-64 година.

Извор: РЗС, Београд, 2016.

Из претходног се може закључити да у Србији постоји значајан простор за даље техничко технолошко унапређење пољопривредне делатности. С обзиром да је висина БДВ по запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства, показатељ конкурентности и ефикасности пољопривредне производње, очекивано је да земље које имају високу вредност овог индикатора, имају већи степен технолошке опремљености и већу економску снагу, а самим тим и већу могућност да купују пољопривредно земљиште.

Израчунавање и компарација израчунатих индекса ППЗ за Србију и одабране земље ЕУ пратила су велика ограничења, која су примарно везана за вођење евиденција и приказивање цена пољопривредног земљишта од стране Еуростат-а, националних завода за статистику и других надлежних институција.

Анализом података из Табеле 42 примећује се да је пољопривредно земљиште сходно својој цени и приходној снази просечно запосленог у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства веома неприуштиво локалном становништву у Словенији, Пољској, Румунији, Данској или Холандији, док је доста приуштиво локалном становништву у Француској, Бугарској, Шведској, Словачкој, Шпанији и другим земљама.

У поређењу са три изабране земље ЕУ (Пољска, Румунија и Словенија), пољопривредно земљиште у Србији је у 2014 и 2015. години, локалном становништву доста приуштивije (0,67 у обе посматране године) у односу на Румунију (1,18 у 2015. години), Словенију (2,07 у 2015, односно 1,40 у 2014. години) или Пољску (1,56, односно 1,75). Треба напоменути и да је са уласком у ЕУ дошло до погоршања индекса ППЗ у Пољској (услед рапидног раста цена пољопривредног земљишта), односно до његовог побољшања у Словенији (примарно услед раста БДВ у пољопривреди и смањења броја запослених у сектору пољопривреде).

Табела 42. Индекс ППЗ¹ у Републици Србији и изабраним земљама ЕУ, 2009-2015.

Година/држава	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Србија	-	-	-	-	-	0,67	0,67
Пољска	0,27	1,04	1,0	1,23	1,16	1,56	1,75
Румунија	0,33	0,30	0,24	0,36	-	-	1,18
Словенија	3,00	2,53	1,96	2,31	2,16	2,07	1,40
Белгија	0,85/ ²	-	-	-	-	-	-
Немачка	0,54/ ²	-	-	-	-	-	-
Шпанија	0,38	-	-	-	-	-	-
Француска	0,17	-	-	-	-	-	-
Данска	0,97	-	-	-	-	-	-
Холандија	1,18	-	-	-	-	-	-
Словачка	0,37	-	-	-	-	-	-
Финска	0,54	-	-	-	-	-	-
Чешка	0,47	-	-	-	-	-	-
Луксембург	0,67	-	-	-	-	-	-
Шведска	0,30	-	-	-	-	-	-
УК	0,59/ ²	-	-	-	-	-	-
Бугарска	0,26	-	-	-	-	-	-
Хрватска	0,29/ ²	-	-	-	-	-	-

Напомена: ¹ Индекс ППЗ израчунао је као количник цене пољопривредног земљишта и БДВ/запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства.

² За Немачку, Белгију и Хрватску податак за 2006., а за УК податак за 2008.

Извор: За индикатор БДВ/запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства, подаци Еуростат-а и РЗС. За цену пољопривредног земљишта коришћени су подаци Еуростата за земље ЕУ (осим Пољске, Словеније и Румуније) до 2009. године, FADN подаци за Пољску, подаци Геодетског завода Словеније за Словенију, спроведена теренска истраживања за Србију и подаци експертске процене за Румунију.

Упоредивши приуштивост пољопривредног земљишта између групе земаља старих чланица ЕУ и нових земаља чланица (Бугарска и Хрватска), укључујући и Србију, као земљу

кандидата за приступ ЕУ, примећује се да је пољопривредно земљиште у другој групи земаља у просеку доста приуштивије локалном становништву. Може се очекивати смањење ученог јаза вредности индекса ППЗ у ближој будућности, услед очекиваног смањења броја запослених у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства и раста БДВ по запосленом у односу на раст цена пољопривредног земљишта.

Сходно разликама у приходној снази просечног запосленог у пољопривреди (БДВ/запосленом у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства), реално је за очекивати да би улагање у куповину делова комплекса пољопривредног земљишта у Србији било интересантно лицима из неких од земаља чланица ЕУ из непосредног (Словеније) и ширег окружења (Немачке, Холандије, Француске, Белгије и осталих), које поседују традицију у сектору пољопривреде и производње хране, и у којима је пољопривредно земљиште мање приуштиво локалном становништву.

Табела 43. Приуштивост пољопривредног земљишта у Републици Србији пољопривредницима из ЕУ

Година/држава	2014	2015
Србија	0,67	0,67
Пољска	0,72	0,75
Румунија	1,03	1,03
Словенија	0,48	0,35
Белгија	0,08	0,08
Немачка	0,10	0,13
Француска	0,09	0,08
Холандија	0,06	0,06
Данска	0,07	0,08
Италија	0,09	0,08

Извор: Обрачун аутора на основу расположивих података.

У Табели 43 се може видети да је у односу на важеће цене пољопривредног земљишта у Србији у 2014. и 2015. години и приходну снагу пољопривредника из одређених земаља (у истим годинама), пољопривредно земљиште у Србији неприуштиво Пољацима (индекс ППЗ 0,72, односно 0,75) и Румунима (1,03 у обе године). Такође, оно је приуштивије Словенцима (0,48, односно 0,35), односно значајно приуштивије Немцима, Французима, Италијанима, Белгијанцима, Данцима или Холанђанима (за све поменуте земље индекс узима вредности у опсегу 0,06-0,13). Другим речима, у 2015. години, немачком, француском, белгијском, италијанском, данском или холандском пољопривреднику је у процесу куповине пољопривредног земљишта у Србији оно од 5,1 до 11,7 пута приуштивије у односу на пољопривредника из Србије.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



9 ПРЕДЛОГ ОПЦИЈА ПРАВНОГ ОКВИРА

А) Либерализација продаје пољопривредног земљишта

ССП је потписан 29. априла 2008. године између Републике Србије и ЕУ. ССП је међународни уговор који је ратификацијом постао део домаћег правног система, односно представља домаће право. У рангу домаћих прописа налази се одмах испод Устава Републике Србије, и не сме бити у супротности са Уставом. Све измене ССП захтевају сагласност свих земаља чланица ЕУ. Као што је наведено у фусноти правило реципроцитета и даље остаје на снази све до момента уласка Србије у ЕУ.

Чланом 16. Устава Републике Србије прописано је да су потврђени међународни уговори саставни део правног поретка Републике Србије, да се непосредно примењују и да морају бити у складу са Уставом Републике Србије.

Дакле, потврђени међународни уговори су саставни део правног поретка, а Закони и други акти не смеју бити у супротности са потврђеним међународним уговором (члан 194. Устава). Изложене уставне одредбе у ствари значе да су потврђени међународни уговори на хијерархијској лествици правног поретка Републике Србије изнад Закона и других општих аката, али испод Устава.

ССП представља Закон пошто одређује наше односе са другом страном потписницом. Као озакоњени уговор, не укида Законе општег карактера, већ само изузима наше односе са другом страном потписницом и ставља их под нарочите прописе.

Чланом 85. Устава је прописано да страна физичка и правна лица могу стећи право својине на непокретностима под условима које прописује Закон или међународни уговор.

ССП-ом је између страна потписница прописано усклађивање прописа Републике Србије са прописима ЕУ и успостављање зоне слободне трговине, што подразумева могућност продаје пољопривредног земљишта странцима под истим условима као и домаћим лицима, почев од 01.09.2017. године.

Србија је до сада једина земља потенцијална чланица ЕУ која се ССП-ом обавезала на продају земље странцима пре стицања чланства у ЕУ и, за разлику од већег броја земаља Европе, без захтева за транзиционим периодом. Имајући то у виду треба нагласити потребу за обезбеђењем реципроцитета са земљама чланицама ЕУ све до момента приступања Републике Србије у ЕУ.¹⁰

10 У нашем праву реципроцитет није општи услов за уживање свих права странаца, из чега следи да га треба доказивати само уколико се он изричито, законском одредбом захтева. Терет доказивања постојања реципроцитета зависи од законске формулације, али у неким случајевима суд мора *ex officio* да доказује његово постојање. Ако поступајући орган не може никако (ни по начелу официозности ни на основу доказа странака) сазнати нешто о постојању реципроцитета има се сматрати да реципроцитет постоји; и таквим понашањем органа ове земље чини се тзв. први корак ка успостављању реципроцитета у пракси.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



На основу анализе правног и институционалног оквира пољопривредног земљишта у Републици Србији, упоредно правног и институционалног оквира у области стицања својине над пољопривредним земљиштем у изабраним земљама ЕУ са освртом на потезбу одлагања либерализације трговине пољопривредним земљиштем у случајевима где је власништво правно нерегулисано, имајући у виду стање и потребе сектора пољопривреде у Републици Србији, чињеницу да још увек нису у потпуности спроведени прописи који уређују евиденцију државног и друштвеног пољопривредног земљишта, враћање земљишта у поступку реституције, враћање утрина и пашњака селима, усклађеност података из регистра који води евиденцију непокретности са уставним категоријама својине, предлажемо следећа решења продаје пољопривредног земљишта странцима.

Б) Управљање пољопривредним земљиштем

Препоручује се формирање новог правног лица, Агенције за пољопривредно земљиште (у даљем тексту: Агенција) ради управљања пољопривредним земљиштем у свим облицима својине. Надзор над радом Агенције врши Министарство надлежно за пољопривреду.

Агенција за пољопривредно земљиште би се основала Законом, ради управљања пољопривредним земљиштем, у свим облицима својине. Пословала би у складу са прописима о јавним службама. Имала би својство правног лица са правима обавезама и одговорностима утврђеним Законом о оснивању и оснивачким актом.

Седиште Агенције би било у Београду, Агенција може у будућности да има организационе јединице и у месту седишта органа територијалне аутономије, као и што може основати организационе јединице и у другим местима уколико се због обима посла појави потреба.

Средства за оснивање и рад Агенције могу да се обезбеђују евентуално приходима које оствари из своје надлежности као на пример таксе за пренос имовине, буџета РС, донација, као и других извора у складу са Законом.

У оквиру управљања пољопривредним земљиштем, Агенција може да спроводипослове из надлежности садашње Управе за пољопривредно земљиште, на такав начин да би се постојећа управа интегрисала са новооснованом Агенцијом. По природи ствари Агенција би могла да обавља и друге послове који би проистекли из договорених модела продаје земље странцима. Може се предвидети да Агенција преузме све запослене из Управе за пољопривредно земљиште.

Евиденцију о непокретностима и подацима о власницима води катастар непокретности. Устав Републике Србије познаје три облика својине: приватну, јавну и задружну својину. Насупрот томе, као што је већ објашењено у претходном делу студије, катастар поред наведених категорија својине познаје још „мешовиту“ својину и „остале облике својине“ што је супротно Уставу, што ради оезбеђења правне сигурности, како учесника у промету, тако и државе, захтева усклађивање облика својине уписаних у катастра непокретности са Уставом.

У неким случајевима у катастру је још увек уписана друштвена својина над земљиштем углавном у случају својине коју користи задруга, а није још увек дошло до уписа те својине у задружну зато што су усклађивања са Законом у току или из разлога што се воде спорови ради решавања статуса својине.

Такође у неким случајевима приватизованих друштвених предузећа и предузећа код којих је држава преузела друштвени капитал по одредби Члана 65. ранијег Закона који регулише материју јавних предузећа, није дошло до уписа промене друштвене својине у приватну својину из разлога што нису решени имовински односи, није поднета пријава за упис промене и осталог.

Због сигурности правног промета потребно је предвидети уписивање промене власника у катастру непокретности по службеној дужности и обавезу достављања основа промене власника земљишта катастру.

В) Општи услови код промета пољопривредног земљишта, који су предвиђени за све предложене моделе продаје:

Прихватањем обавеза из потписаног ССП, и након ступања на снагу нових прописа који изједначавају право куповине пољопривредног земљишта за грађане Србије и ЕУ, предлажемо увођење наредних норми:¹¹

а) Немогућност отуђења купљеног земљишта

Уводи се забрана отуђења купљеног пољопривредног земљишта у року од 5 година од момента куповине, осим уз посебну сагласност Агенције.¹²

б) Јавност промета

Уводи се обавеза обавештавања јавности о продаји земљишта на нивоу локалних самоуправа. Није обавезно спровођења тендера или јавног надметања, али је обавезно обавештавање као би се обезбедили услови за остварење права прече куповине.¹³

в) Право прече куповине:

Право прече куповине могу остварити:

- власници суседних парцела;¹⁴
- млади пољопривредници који проширују сопствено постојеће газдинство или формирају ново;¹⁵
- у другим случајевима уређеним прописима.

¹¹ Наведене норме су комбиновано преузете из законодавства анализираних 5 земаља ЕУ

¹² Ова мера се препоручује да не би дошло до стварања шпекулативног балона, односно да би се избегао нагли раст цена пољопривредног земљишта искључиво као последица брзе препродаје.

¹³ Наведена норма служи да би се олакшало остваривање права прече куповине

¹⁴ Ова норма служи пре свега као средство за повећање величине газдинства

¹⁵ Ова норма има за циљ да помогне у спречавању одлива младог становништва у градове и друге земље



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



г) Регистровање купопродаје пољопривредног земљишта

Уводи се обавеза пријављивања купопродаје земљишта Агенцији, која води регистар новонасталог промета.¹⁶

д) Обавеза регистрације газдинства

Учесник у промету се мора регистровати као пољопривредно газдинство, без обзира на то да ли се ради о правним или физичким лицима.¹⁷

ђ) Обавеза обрађивања земљишта

Поред постојећих Законских одредби које се односе на земљиште које се не обрађује, препоручује се да се Законом предвиди и новчана казна за земљиште које се не обрађује кривицом власника. Уколико се не обрађује узастопно 5 година, предвидети преузимање управљања земљиштем од стране државе и могућност давања у закуп, уз убирање закупнине у корист државе, све док власник не да чврсте гаранције да је спреман да преузме земљиште ради коришћења.

Г) Прописи које је неопходно уредити

а) Закон о пољопривредном земљишту

Извршити измене Закона у делу који се односи на услове за стицање својине над пољопривредним земљиштем, обавезе регистра у Агенцији, давање сагласности Агенције, поступак продаје пољопривредног земљишта, државног и приватног и друге одредбе у зависности од изабраног модела продаје пољопривредног земљишта.

б) Закон о својинско правним односима

Ускладити одредбе о стицању својине странаца са изменама Закона о пољопривредном земљишту или на генерални начин регулисати могућност стицања права својине домаћих лица и држављана ЕУ и упутити на посебне законе.

в) Закон о странцима

Извршити измене у смислу олакшања настајења ако се прихвати модел либерализације који предвиђа као услов стицања права својине над земљиштем настајење странаца у Републици Србији

г) Закон о приватизацији

¹⁶ Ова норма има за циљ да помогне у решавању бројних проблема у евиденцији промета, регистра и власничке структуре пољопривредног земљишта, као и да служи као основ за привлачање података неопходних за анализу ефеката либерализације

¹⁷ Регистрација газдинстава омогућава велики број бенефиција, као што је приступ субвенцијама, добијање кредита и сл.

Извршити измене у смислу напред наведених закона, односно у члану 12, став 1 Закона.

д) Закон о катастру непокретности

Извршити измене у смислу усклађивања облика својине са уставним категоријама, поступку уписа промене власника.

ђ) Обавеза апостила

Укинути потребу за апостилом у промету пољопривредног земљишта.¹⁸

е) Закон о јавним бележницима

Уводи се обавеза Нотара за достављање оверених уговора катастру и Агенцији, како би се омогућило потпуно евидентирање промета пољопривредног земљишта

Д) Предлог модела

На основу анализе регулативе изабраних земаља ЕУ која је дата у претходном делу студије, дошли смо до предлога три модела која су делом исти и имају опште норме (промене прописа) које су претходно наведене у тачки В овог поглавља. Разлике у три модела су приказане у наставку. На основу анализе ефеката и искустава посматраних земаља и података о кретањима у економским и пољопривредним индикаторима је у следећем поглављу дата пројекција утицаја по сваком од наведених модела.

Модел 1 – одложена потпуна либерализација

а) Након усвајања закона којим се дају иста права странцима као и домаћим правним и физичким лицима, треба предвидети рок од највише 5 година у коме ће се обезбедити потпуна његова примена, почев од 01.09.2017. године *за усаглашавање прописа из области пољопривреде са прописима ЕУ што представља један од два циља ССП* и отклањање баријера правној сигурности купаца пољопривредног земљишта тако што ће се спровести у потпуности следећи Закони¹⁹:

- Закону о претварању друштвене својине у друге облике својине,
- Закон о враћању утрина и пашњака селима,
- Закон о враћању одузете имовине и обештећењу.

¹⁸ Обавеза Апостила непотребно повећава трошкове промета пољопривредног земљишта. Ова уредба се односи само на земље чланице ЕУ за које се одредбе ССП и односе.

¹⁹ Многе земље, нове чланице ЕУ, су након приступања ЕУ добијале продужавање рокова за либерализацију тржишта пољопривредног земљишта. У случају Србије, постоје претходна негативна искуства, пре свега из процеса приватизације, која су допринела повећању правне несигурности, те се из тог разлога мора водити посебна пажња да се не изазове већа материјална штета пре потпуне либерализације промета. Уколико је нека земља имала прописе који су били супротни општим нормама ЕУ, ешавало се да су се покретали поступци од стране Европске комисије. Окончање поступака је истовремено давало препоруке за корективне механизме. Никакве санкције нису увођене.

б) Окончати поступак утврђивања задружне својине за који је Закон о задругама предвидео рок од 3 године од усвајања Закона, што значи до краја 2018. године.

в) Уредити катастар, елиминисањем облика својине које катастар неосновано евидентира, категорије својине уредити у складу са Уставом Републике Србије и успоставити режим уписа промене власништва по службеној дужности.

г) Након истека рока од 5 година земљиште постаје предмет продаје, под условом да су испуњени следећи услови:

- Купац земљишта, мора да буде резидент, односно да физичко лице мора бити становник Републике Србије најмање 5 година, или да правно лице мора бити регистровано по домаћим прописима,
- Да има регистровано пољопривредно газдинство на територији Републике Србије, најмање 5 година,
- Предност у куповини остварују и раније регистрована пољопривредна газдинства на подручју катастарске општине на којој се налази земљиште које је предмет продаје.

Модел 2 – условљена либерализација

а) Изједначава се право куповине пољопривредног земљишта од 1.9.2017. под условом да су испуњени наведени услови:

- да је купац лице које поседује регистровано пољопривредно газдинство најмање 3 године,
- да величина поседа укључујући и нови стечени не прелази површину од 300 ха, рачунајући земљу у власништву коју већ поседује и земљу у закупу,
- да добије сагласност Агенције за пољопривредно земљиште, осим уколико се земљиште продаје на основу прописа који уређује приватизацију капитала и имовине субјеката приватизације,
- уколико земљу купује страни држављанин, потребно је постојање реципроцитета, до момента уласка Републике Србије у ЕУ.

б) За младе фармере, до 40 година старости није обавезно да испуњавају услов од 3 године регистрованог пољопривредног газдинства уколико желе да оснују ново пољопривредно газдинство, ако се обавезу да ће земљу обрађивати и настанити се у јединици локалне самоуправе у којој се земљиште налази.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



в) За куповину пољопривредног земљишта мање површине од 1 ха није потребно да купац има регистровано пољопривредно газдинство нити сагласност Агенције.²⁰

Модел 3 – правно сигурна либерализација

а) Изједначава се право куповине пољопривредног земљишта од 1.9.2017. под условом да су испуњени наведени услови:

- да је земљиште које је предмет промета у потпуности правно уређено,
- да добије *сагласност* Агенције за пољопривредно земљиште, осим уколико се земљиште продаје на основу прописа који уређује приватизацију капитала и имовине субјеката приватизације,
- уколико је купац држављанин земље чланице ЕУ потребно је постојање реципроцитета до момента уласка Србије у ЕУ,
- да величина поседа укључујући и нови стечени не прелази површину од 100 ха, узимајући у обзир земљу у власништву коју већ поседује купац и земљу у закупу,
- да се купац активно бави пољопривредом.

б) За земљиште које није правно уређено право стицања се одлаже до момента правног уређивања.²¹

в) Нема обавезе регистровања газдинства²²

ђ) Закључак

Још увек се нису у потпуности стекли услови за несметану и неограничену продају пољопривредног земљишта странцима, услед неуређених имовинско правних односа, који не гарантују минимум правне сигурности домаћим и страним лицима, потенцијалним купцима.

Одговорност за спровођење продаје земљишта је на продавцу у случају продаје правно неуређеног земљишта продаваца. У том случају продавац је дужан надокнадити другој страни претрпљену стварну штету и изгубљену добит. Одговорност државе је регулисана Чланом 11. Устава, којим је Република Србија заснована на владавини права. Према одредби Члана 3. Устава владавина права почива на неотуђивим људским правима, а остварује се уставним јемствима људских и мањинских права, која се непосредно примењују, и то она која су зајемчена између осталог потврђеним међународним уговором и Законом (Члан 18. Устава). Сврха уставних јемстава јесте очување „људског достојанства и остварење пуне

²⁰ На основу примера из Мађарске, дајемо предлог да се уведе лимит од 1 ха за који се не тражи регистрација ПГ. Сматрамо да наведена површина нема већег утицаја на промену власничке структуре, док истовремено омогућава ширење газдинстава домаћем становништву.

²¹ Из искуства у процесу приватизације се може закључити да је било правно неуређеног промета што је довело до многих вишегодишњих правних спорова, те је ова норма неопходна за заштиту интереса државе

²² Ово је либералан модел у коме се све препушта тржишту.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



слободе и једнакости сваког појединца у праведном, отвореном и демократском друштву, заснованом на начелу владавине права., (Члан 19. Устава). Даље, Република Србија има обавезу да јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечаних на основу Устава и Закона (Члан 58. Устава), а одговорна је за остваривање и заштиту права грађана, уставност и законитост за својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине (Члан 97. Устава). Из наведених разлога у предложеним моделима се уводе одређена ограничења ради заштите интереса како купаца, тако и продаваца и државе Србије.

С тим у вези, код описаног стања ствари, Република Србија не може гарантовати сигурност у стицању и очувању имовинских права странаца.

10 АНАЛИЗА ЕФЕКТА

10.1 ПРОЦЕНА СОЦИО-ЕКОНОМСКИХ ЕФЕКТА

На основу предложена 3 модела законодавног и институционалног оквира у претходној тачки, у овом поглављу дат је приказ процене очекиваних економских ефеката за сваки од предложена 3 институционална модела.

У циљу што адекватније процене ефеката развијена је методологија која се базирала на искуствима и ефектима либерализације у посматраним земаља у Студији - Пољске, Румуније и Словеније, узимајући у обзир специфичности из Републике Србије и почетне податке о индикаторима у моменту израде ове студије. Овде желимо да истакнемо да смо током анализе наишли на проблем непостојања и неажурности података, што је директно утицало на одабир индикатора који су коришћени за процену економских ефеката. За анализу, а на основу расположивости података, изабрано је укупно осам индикатора, чије су процене очекиваних ефеката дате у табелама које следе. Процена је рађена за период од 10 година након потецијалног ступања Споразума на снагу, односно након 1.9.2017. године.

Табела 44. Процена очекиваних економских ефеката за Модел 1

Рб	Индикатор	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2017/ 2027
1	Број ПГ	625.236	624.611	623.986	623.361	622.736	622.110	610.664	599.428	588.399	577.572	566.945	90,7%
2	Просечна величина КПЗ по ПГ, у ха	5,8	5,8	5,9	6,0	6,0	6,1	6,3	6,5	6,7	6,9	7,1	122,4%
3	Просечна економска величина ПГ, у ЕУР	6.052,6	6.124,0	6.255,3	6.389,3	6.526,3	6.666,1	6.929,7	7.203,7	7.488,5	7.784,5	8.092,3	133,7%
4	Просечне купопродајне цене пољопривредног земљишта (ЕУР/ха)	3.687,4	3.761,1	3.834,9	3.908,6	3.982,4	4.056,1	5.623,8	7.029,7	8.787,1	10.983,9	13.729,9	372,3%
5	Учешће БДВ пољопривреде, шумарства и рибарства у укупној БДВ (у %)	6,3	6,1	5,9	5,7	5,5	5,3	5,1	5,0	4,9	4,8	4,7	74,6%
6	Запослени у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства	429.518	436.391	443.373	450.467	457.674	464.997	430.286	413.736	397.824	382.523	367.810	85,6%
7	Вредност извоза пољопривредних производа по ха КПЗ у УСД	1.378,5	1.659,8	1.804,1	1.961,0	2.131,5	2.316,8	2.518,3	2.737,3	2.975,3	3.234,0	3.515,3	255,0%
8	Индекс ИПЗ	0,72	0,75	0,77	0,80	0,83	0,86	1,10	1,32	1,59	1,91	2,30	319,4%

Извор: Прорачун аутора

Табела 45. Процена очекиваних економских ефеката за Модел 2

Рб	Индикатор	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2017/ 2027
1	Број ПГ	620.008	614.852	614.882	609.770	577.737	547.398	518.666	491.454	465.682	441.274	418.159	67,4%
2	Просечна величина КПЗ по ПГ, у ха	5,8	6,0	6,0	6,2	6,6	7,0	7,5	8,0	8,6	9,1	9,8	169,0%
3	Просечна економска величина ПГ, у ЕУР	6.103,6	6.752,8	7.033,8	7.388,3	8.122,8	8.930,2	9.817,7	10.793,0	11.864,9	13.042,9	14.337,4	234,9%
4	Просечне купопродајне цене пољопривредног земљишта (ЕУР/ха)	3.687,4	3.761,1	3.834,9	3.908,6	3.450,3	4.157,0	5.008,4	6.034,2	7.270,1	8.759,2	10.553,3	286,2%
5	Учешће БДВ пољопривреде, шумарства и рибарства у укупној БДВ (у %)	6,7	6,4	6,3	6,1	6,0	5,9	5,8	5,7	5,6	5,5	5,3	79,1%
6	Запослени у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства	429.518	436.391	443.373	450.467	443.630	430.709	418.164	405.985	394.160	382.679	371.533	86,5%
7	Вредност извоза пољопривредних производа по ха КПЗ, у УСД	1.378,5	1.578,8	1.857,4	2.185,2	2.570,8	2.933,4	4.525,0	4.763,1	5.013,8	5.277,7	5.555,5	403,0%
8	Индекс ППЗ	0,72	0,75	0,77	0,80	0,70	0,81	0,95	1,11	1,30	1,52	1,78	247,2%

Извор: Прорачун аутора

Табела 46. Процена очекиваних економских ефеката за Модел 3

Рб	Индикатор	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2017/ 2027
1	Број ПГ	608.851	592.927	577.423	562.329	547.632	533.324	519.393	505.831	492.626	479.770	467.253	76,7%
2	Просечна величина КПЗ по ПГ, у ха	5,9	5,8	6,0	6,2	6,3	6,5	6,7	6,9	7,0	7,2	7,4	125,4%
3	Просечна економска величина ПГ, у ЕУР	6.215,4	6.774,9	7.098,8	7.438,1	7.793,6	8.166,0	8.556,2	8.964,9	9.393,0	9.841,6	10.311,4	165,9%
4	Просечне купопродајне цене пољопривредног земљишта (ЕУР/ха)	3.687,4	3.966,9	4.359,3	4.790,4	5.264,2	5.784,8	6.356,9	6.985,6	7.676,5	8.435,7	9.270,0	251,4%
5	Учешће БДВ пољопривреде, шумарства и рибарства у укупној БДВ (у %)	6,7	6,5	6,5	6,4	6,3	6,3	6,2	6,1	6,1	6,0	6,0	89,6%
6	Запослени у сектору пољопривреде, шумарства и рибарства	429.518	428.104	419.710	411.480	403.412	395.502	387.747	380.144	372.690	365.383	358.218	83,4%
7	Вредност извоза пољопривредних производа по ха КПЗ, у УСД	1.378,5	2.134,9	2.247,3	2.365,6	2.786,7	3.024,5	3.087,8	3.250,3	3.421,3	3.601,4	3.791,0	275,0%
8	Индекс ППЗ	0,72	0,77	0,83	0,90	0,97	1,04	1,12	1,21	1,30	1,40	1,51	209,7%

Извор: Прорачун аутора

Ефекат либерализације тржишта пољопривредног земљишта у Републици Србији требало би да утиче на остваривање једног или више од следећих 5 циљева:

- 1) повећање продуктивности пољопривредних газдинстава,
- 2) укрупњавање парцела кроз повећање коришћеног пољопривредног земљишта по пољопривредном газдинству,
- 3) повећање извоза пољопривредних производа,
- 4) повећање приуштивности пољопривредног земљишта за држављне Републике Србије,
- 5) повећање цене пољопривредног земљишта.

Остваривање горе поменутих циљева зависи од модела законодавног и институционалног оквира који ће доносиоци одлука да изаберу. Анализом добијених процена, аутори су у наредној табели дали приказ ранга модела у зависности од циља који се жели постићи и то за средњи и дужи рок, односно за период од 5 и 10 година након ступања на снагу ССП.

Табела 47. Оцена модела по времену достизању постављених циљева

Модел	Циљ									
	продуктивност		укрупњавање		извоз		приуштивост		цена	
	5 год	10 год	5 год	10 год	5 год	10 год	5 год	10 год	5 год	10 год
Модел 1	+	+	+	++	+	+	-	---	+	+++
Модел 2	++	+++	++	+++	++	+++	-	--	+	++
Модел 3	++	++	++	++	++	+	--	-	+++	++

Извор: Сублимација података из табела 44-46.

У Табели 47 можемо видети да је на дужи рок Модел 1 као најрестриктивнији дао најлошије резултате, те да би се његовом применом лошије постигли поменути циљеви. Са друге стране, Модел 2 представља решење којим би се најбрже постигли постављени циљеви, али у дужем року чини домаће пољопривреднике рањивим у смислу приуштивности пољопривредног земљишта. Трећи модел даје најбоље показатеље у смислу приуштивности, али пољопривредни ефекти нису маскимално остварени.

Треба имати у виду, да постоји правна несигурност у продаји земљишта која је у власништву државе, односно у задружном власништву. То значи да Модел 3, који одлаже продају таквог земљишта до потпуног правног уређења може бити повољнији у смислу избегавања потенцијалних судских спорова.

Из свега наведеног, није могуће оценити који модел је најповољнији за републику Србију, али даје могућност доносиоцима одлука да у складу са краткорочним и дугорочним циљевима ускладе политику продаје пољопривредног земљишта.

10.2 ИНДИКАТОРИ ЗА ПРАЋЕЊЕ ЕФЕКТА

За анализу ефеката либерализације тржишта пољопривредног земљишта, анализу ефеката мера аграрне политике у области пољопривредног земљишта, неопходна је израда индикатора који омогућавају праћење ефеката аграрне политике у области пољопривредног земљишта. Предлажемо да Агенција буде одговорна за праћење наведених индикатора на годишњем нивоу, након ступања на снагу нове регулативе. У оквиру Студије идентификовано је и анализирано 17 најважнијих индикатора:

1. Просечна величина КПЗ по ПГ,
2. КПЗ по интервалима пољопривредног земљишта,
3. Економска величина/снага газдинстава (стандардни аутпут) према интервалима пољопривредног земљишта,
4. Број условних грла стоке по интервалима пољопривредног земљишта,
5. Величина КПЗ (ха) по класама економске величине/снаге газдинства (стандардни аутпут),
6. Фарме (ПГ) по класама економске величине/снаге газдинства (стандардни аутпут), (број ПГ, % учешће)
7. Број (%) ПГ која више од 50% своје производње користе за сопствене потребе, према економским класама,
8. Менаџери на газдинствима према старости и величини КПЗ и показатељи ангажовања радне снаге на газдинству,
9. Стандардни аутпут пољопривредника до 40 година,
10. Учешће пољопривредног земљишта у укупно расположивом земљишту,
11. Власничка структура пољопривредног земљишта,
12. Промена у просечној површини ПГ,
13. Учешће шумског земљишта у укупно расположивом земљишту ПГ,
14. Власничка структура шумског земљишта - Индикатор би требало да покаже власничку структуру шумског земљишта,
15. Производна структура у пољопривредном сектору,
16. Остварени производни резултати,
17. Ниво директних подстицаја у пољопривредном сектору у Србији и ЕУ.

11 ЛИТЕРАТУРА

1. EU Agricultural Economic Briefs: What is a small farm? European Commission, Brief AGRIL.2 – N°2 - July 2011.
2. Regulation (EU) No 1305/2013 of the European Parliament and of the Council on support for rural development by the European Agricultural Fund for Rural Development (EAFRD) and repealing Council Regulation (EC) No 1698/2005.
3. WTO Statistics database, <http://stat.wto.org/Home/WSDBHome.aspx?Language=E>
4. ЕУРОСТАТ публикације (Statistics Explained).
5. ЕУРОСТАТ, база података, <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>.
6. Закон о враћању одузете имовине и обештећењу, "Службени гласник РС", бр. 72/11, 108/13, 142/14 и 88/15 - одлука УС.
7. Закон о враћању утрина и пашњака селима на коришћење, "Службени гласник РС", бр.16/92.
8. Закон о друштвеном капиталу, "Службени лист СФРЈ", бр. 84/89 и 56/90.
9. Закон о јавној својини, "Службени гласник РС", бр. 72/2011, 83/2013 и 105/2014.
10. Закон о наслеђивању, "Службени гласник РС", бр. 46/95, 101/03 - одлука УСРС и 6/06.
11. Закон о начину и условима признавања права и враћању земљишта које је прешло у друштвену својину по основу пољопривредног земљишног фонда и конфискацијом због неизвршених обавеза из обавезног откупа пољопривредних производа, "Службени гласник РС", бр. 18/91, 20/92 и 42/98.
12. Закон о основама својинско правних односа, "Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Службени лист СРЈ", бр. 29/96 и "Службени гласник РС", бр. 115/05 – и др. Закон.
13. Закон о пољопривреди и руралном развоју, "Службени гласник РС", бр. 41/09 и 10/13 - др. Закон.
14. Закон о пољопривреди и руралном развоју, "Службени гласник РС", бр. 41/09 и 10/13 - др. Закон.
15. Закон о пољопривредном земљишту, "Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08 – др. Закон, 41/09 и 112/15.
16. Закон о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, "Службени гласник РС", бр. 49/92, 54/96 и 62/2006 - др. Закон.
17. Закон о приватизацији, "Службени гласник РС", бр. 38/01, 18/03, 45/05, 123/07, 123/07 - др. Закон, 30/10 - др. Закон, 93/12, 119/12, 51/14 и 52/14 - УС.
18. Закон о приватизацији, "Службени гласник РС", бр. 83/14, 46/15 и 20/16 - аутентично тумачење.
19. Закон о својинској трансформацији, "Службени гласник РС", бр. 32/97 и 10/01.
20. Закон о условима и поступку претварања друштвене својине у друге облике својине, "Службени гласник РС", бр. 48/91, 75/91, 48/94 и 51/94.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Република Србија
Влада
Канцеларија за европске интеграције

Republic of Serbia
Government
Serbian European Integration Office

21. Закона о реституцији црквама и верским заједницама, "Службени гласник РС", бр. 46/06.
22. Законом о задругама, "Службени гласник РС", бр. 112/15.
23. Попис пољопривреде 2012. године у Републици Србији, *Методолошко упутство*, РЗС, Београд, 2012.
24. Попис пољопривреде 2012. године у Републици Србији, *Пољопривреда у Републици Србији, Књига I и II*, РЗС, Београд, 2013.
25. Попис пољопривреде 2012., *Пописни подаци за ниво насеља*, доступно на: http://popispoljoprivrede.stat.rs/?page_id=6221, РЗС, Београд.
26. Приручник за типологију, Комисија Заједнице за мрежу рачуноводствених података на пољопривредним газдинствима, Европска комисија, Брисел, 05.10.2009., RI/CC 1500 rev. 3.
27. Уредба о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину, Службени гласник РС, бр. 104/14.
28. Устав Републике Србије, Службени гласник РС, бр. 98/2006.
29. Шеварлић, М. М. (2015): Пољопривредно земљиште. Попис пољопривреде 2012 - Пољопривреда у Републици Србији. РЗС, Београд.

12 АНЕКСИ

Табела А1. ПГ и КПЗ у Србији према интервалима величине коришћеног земљишта и организационо правним облицима ПГ, 2012.

Опис	Укупно	Без земље	<2 ха	2–5 ха	5–10 ха	10–20 ха	20–50 ха	50–100 ха	100–300 ха	300–500 ха	500–1.000 ха	1.000– 2.500 ха	2.500– 5.000 ха	>5.000 ха	
Пољопривредна газдинства (ПГ)															
ПГ	број	631.552	10.107	293.770	185.090	90.273	32.878	13.133	4.386	1.456	143	135	125	44	12
	%	100	1,6	46,52	29,31	14,29	5,21	2,08	0,69	0,23	0,02	0,02	0,02	0,01	0,002
КПЗ	ха	3.437.423	-	264.590	595.509	619.606	439.549	389.913	310.496	205.798	55.559	94.055	201.061	156.908	104.381
	%	100,00	-	7,70	17,32	18,03	12,79	11,34	9,03	5,99	1,62	2,74	5,85	4,56	3,04
Породична пољопривредна газдинства (ППГ)															
ППГ	број	628.552	9.411	293.016	184.791	90.088	32.685	12.945	4.242	1.265	76	28	5	-	-
	%	100,00	1,5	46,62	29,4	14,33	5,2	2,06	0,67	0,2	0,01	0,004	0,001	-	-
КПЗ	ха	2.825.068	-	264.016	594.578	618.321	436.984	384.090	300.014	173.862	28.833	17.161	7.209	-	-
	%	100,00	-	9,35	21,05	21,89	15,47	13,6	10,62	6,15	1,02	0,61	0,26	-	-
Правна лица и предузетници (ПЛП)															
ПЛП	број	3.000	696	754	299	185	193	188	144	191	67	107	120	44	12
	%	100,00	23,2	25,13	9,97	6,17	6,43	6,27	4,8	6,37	2,23	3,57	4	1,47	0,4
КПЗ	ха	612.355	-	574	932	1.284	2.564	5.823	10.482	31.935	26.726	76.894	193.853	156.908	104.381
	%	100,00	-	0,09	0,15	0,21	0,42	0,95	1,71	5,22	4,36	12,56	31,66	25,62	17,05

Извор: Шеварлић, М. М. (2015): Пољопривредно земљиште, Попис пољопривреде 2012 - Пољопривреда у Републици Србији, РЗС, Београд.

Табела А2. Пољопривредна газдинства према величини КПЗ у Пољској и појединим регионима, 2013.

Опис	Пољска - укупно				Łódzkie		Mazowieckie		Malopolskie		Slaskie		Lubelskie		Podkarpackie		Swietokrzyskie	
	ПГ		КПЗ		ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ
	број	%	ha	%	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha
Укупно	1.429.010	100,00	14.409.870	100,00	128.680	968.400	211.020	1.842.830	143.070	543.640	56.720	357.630	178.910	1.363.140	133.080	561.220	91.520	491.470
Без земљишта	7.450	0,52	0	0,00	580	0	950	0	1.350	0	730	0	120	0	620	0	320	0
> 0-≤ 2 ha	326.140	22,82	438.070	3,04	24.510	33.230	37.510	51.750	54.260	74.070	21.390	27.290	44.610	72.420	55.650	29.820	22.230	9.910
>2-≤5 ha	444.220	31,09	1.441.990	10,01	40.720	137.330	58.990	198.950	63.230	196.410	19.380	60.540	63.180	208.340	53.960	169.280	38.200	126.040
>5-≤10 ha	308.200	21,57	2.180.570	15,13	35.170	250.610	58.250	414.900	17.520	116.130	8.610	58.690	46.550	323.270	16.160	108.110	20.870	143.650
>10-≤20 ha	208.990	14,62	2.882.140	20,00	20.400	272.940	37.820	514.630	5.010	67.800	3.870	52.130	24.290	328.770	4.170	55.160	7.480	100.040
>20-≤30 ha	62.040	4,34	1.496.390	10,38	4.230	101.540	9.970	237.380	830	19.980	1.130	27.350	5.530	132.380	1.020	24.750	1.390	33.630
>30-≤50 ha	40.440	2,83	1.533.760	10,64	2.090	78.500	5.300	197.970	490	19.050	840	32.110	3.330	126.320	680	26.540	680	25.790
>50-≤100 ha	20.570	1,44	1.393.180	9,67	760	48.940	1.700	111.570	240	16.300	500	34.120	1.410	93.940	480	32.700	260	18.060
>100 ha	10.950	0,77	3.043.780	21,12	230	45.320	540	115.680	150	33.900	260	65.400	450	105.510	340	72.260	80	14.430

Опис	Wielkopolskie		Podlaskie		Zachodniopomorskie		Lubuskie		Dolnoslaskie		Opolskie		Kujawsko-Pomorskie		Warminsko-Mazurskie		Pomorskie	
	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ
	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha
Укупно	79.880	1.058.850	122.510	1.722.960	29.190	839.070	21.320	413.890	59.260	910.730	26.670	520.990	64.990	1.039.610	42.610	1.048.740	39.570	726.690
Без земљишта	60	0	1.300	0	170	0	200	0	230	0	60	0	280	0	270	0	230	0
> 0-≤ 2 ha	7.420	26.680	19.370	7.080	5.030	6.870	5.060	18.880	13.680	7.520	5.460	12.510	9.170	7.250	5.430	7.250	5.900	8.180
>2-≤5 ha	15.460	51.130	27.900	90.350	6.590	20.040	5.510	17.650	16.730	54.120	6.860	22.040	12.100	39.870	7.020	23.050	8.390	26.860
>5-≤10 ha	19.980	146.040	29.270	214.130	4.770	34.630	3.760	27.000	12.140	86.060	5.130	37.440	14.690	108.260	7.120	52.340	8.220	59.310
>10-≤20 ha	22.400	315.000	26.990	377.300	5.150	72.210	3.090	43.090	8.370	116.070	4.240	60.670	16.060	227.830	10.510	149.830	9.170	128.660
>20-≤30 ha	7.950	191.410	8.640	208.930	2.190	52.530	1.110	26.980	2.780	67.130	1.870	45.860	5.700	138.710	4.650	114.090	3.050	73.760
>30-≤50 ha	4.830	180.350	5.180	197.360	1.860	71.430	930	35.610	2.190	84.220	1.500	58.390	4.250	160.920	3.920	149.360	2.360	89.830
>50-≤100 ha	1.430	92.480	2.550	173.200	1.840	129.730	890	62.310	1.850	127.460	1.010	68.400	1.940	128.820	2.330	159.100	1.380	96.040
>100 ha	350	72.540	1.320	435.010	1.590	451.440	760	194.380	1.310	356.780	550	220.670	800	222.700	1.350	393.710	860	244.050

Извор: <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (Agriculture, Farm structure - 2008 legislation, Key farm variables: area, livestock (LSU), labour force and standard output (SO) by agricultural size of farm (UAA), legal status of holding and NUTS 2 regions (ef_kvaareg)), датум приступа 08.08.2016. године.

Табела А3. Пољопривредна газдинства према величини КПЗ у Румунији и појединим регионима, 2013.

Опис	Румунија - укупно				Nord-Vest		Centru		Nord-Est		Sud-Est		Sud - Muntenia		Bucuresti - Ilfov		Sud-Vest Oltenia		Vest	
	ПГ		КПЗ		ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ
	број	%	ha	%	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha	број	ha
Укупно	3.629.660	100,00	13.055.850	100,00	499.860	1.783.180	358.470	1.693.990	754.530	1.937.080	433.040	2.092.500	753.590	2.250.950	25.320	75.570	557.850	1.574.200	247.000	1.648.380
Без земљишта	65.890	1,82	0	0,00	2.140	0	7.610	0	12.410	0	8.570	0	20.700	0	1.560	0	9.630	0	3.280	0
> 0-≤ 2 ha	2.589.920	71,35	1.584.500	12,14	302.940	215.440	217.260	134.700	568.240	378.470	331.200	180.350	625.820	318.290	21.810	8.500	377.980	269.580	144.690	79.180
>2-≤5 ha	691.260	19,04	2.141.100	16,40	134.010	424.990	80.830	259.070	137.660	415.550	65.950	200.910	81.940	244.660	1.490	4.270	133.470	408.430	55.910	183.220
>5-≤10 ha	193.870	5,34	1.295.180	9,92	44.780	300.600	34.810	235.210	25.200	165.810	15.510	103.020	15.370	101.520	200	1.460	28.480	187.510	29.520	200.050
>10-≤20 ha	49.650	1,37	653.930	5,01	10.590	138.640	10.970	145.310	5.920	80.080	4.900	63.810	4.180	55.160	70	940	4.830	63.360	8.190	106.630
>20-≤30 ha	10.260	0,28	247.980	1,90	1.670	39.780	2.210	53.350	1.530	37.520	1.380	33.500	1.100	26.670	20	490	870	20.740	1.480	35.920
>30-≤50 ha	8.470	0,23	326.490	2,50	1.270	49.110	1.810	69.730	1.190	45.330	1.330	51.630	910	35.260	20	890	730	28.410	1.200	46.120
>50-≤100 ha	7.260	0,20	506.200	3,88	1.090	77.000	1.380	94.270	810	56.380	1.300	89.780	910	64.150	40	3.070	630	45.230	1.110	76.320
>100 ha	13.080	0,36	6.300.460	48,26	1.380	537.620	1.600	702.340	1.590	757.940	2.900	1.369.480	2.660	1.405.230	100	55.960	1.240	550.940	1.620	920.950

Извор: <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (Agriculture, Farm structure - 2008 legislation, Key farm variables: area, livestock (LSU), labour force and standard output (SO) by agricultural size of farm (UAA), legal status of holding and NUTS 2 regions (ef_kvaareg)), датум приступа 08.08.2016. године.



Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft
 für Internationale
 Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Влада Републике Србије



Република Србија
 Влада
 Канцеларија за европске интеграције
 Republic of Serbia
 Government
 Serbian European Integration Office

Табела А4. Пољопривредна газдинства према величини КПЗ у Словенији и појединим регионима, 2013.

Опис	Словенија - укупно				Vzhodna Slovenija		Zahodna Slovenija	
	ПГ		КПЗ		ПГ	КПЗ	ПГ	КПЗ
	Број	%	ha	%	број	ha	број	ha
Укупно	72.380	100,00	485.760	100,00	50.580	338.050	21.800	147.710
Без земљишта	100	0,14	0	0,00	30	0	70	0
> 0-≤ 2 ha	18.360	25,37	20.810	4,28	13.120	15.350	5.240	5.460
>2-≤5 ha	24.810	34,28	81.110	16,70	17.540	56.920	7.270	24.190
>5-≤10 ha	17.260	23,85	120.630	24,83	11.830	83.320	5.430	37.320
>10-≤20 ha	8.190	11,32	111.340	22,92	5.560	75.790	2.630	35.550
>20-≤30 ha	2.050	2,83	49.800	10,25	1.390	33.700	660	16.100
>30-≤50 ha	1.070	1,48	40.060	8,25	730	27.460	340	12.600
>50-≤100 ha	420	0,58	27.930	5,75	300	19.660	120	8.270
>100 ha	110	0,15	34.080	7,02	80	25.850	30	8.230

Извор: <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (Agriculture, Farm structure - 2008 legislation, Key farm variables: area, livestock (LSU), labour force and standard output (SO) by agricultural size of farm (UAA), legal status of holding and NUTS 2 regions (ef_kvaareg)), датум приступа 08.08.2016. године