

---

# **ИНВЕСТИЦИОННАТА СРЕДА И ПРОБЛЕМИТЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В ГРУЗИЯ ОТ ИНВЕСТИТОРИ**

---

**Лиа Кекелидзе<sup>1</sup>**

*Източноевропейски Университет – Тбилиси, Грузия*

*E-mail: [1liakekelidze71@gmail.com](mailto:1liakekelidze71@gmail.com)*

**Резюме:** В настоящото изследване на инвестиционната среда и проблемите на придобиването на собственост върху недвижими имоти в Грузия от чуждестранни инвеститори разглеждаме важноста на привличането на преки чуждестранни инвестиции и свързаните с това проблеми в грузинската икономика. Освен това анализираме преките чуждестранни инвестиции въз основа на статистически данни и доказваме важната роля на преките чуждестранни инвестиции за стимулиране на грузинската икономика. В изследването анализираме проблемните аспекти, които възпрепятстват привличането на инвестиции в Грузия. Също така разглеждаме начините и методите, насърчаващи притока на преки чуждестранни инвестиции в Грузия. Основният акцент на изследването е грузинската законодателна база.

**Ключови думи:** инвестиционна среда, ПЧИ, собственост, правни норми, земя.

Тази статия се **цитира**, както следва: **Кекелидзе, Л.** (2021). Инвестиционната среда и проблемите на придобиването на собственост върху недвижими имоти в Грузия от инвеститори. Народностопански архив, (2), с. 3-20.

**URL:** [www2.uni-svishtov.bg/NSArhiv](http://www2.uni-svishtov.bg/NSArhiv)

**JEL:** E61, F21, F38, R14.

\* \* \*

## 1. Въведение

**И**нвестиционната среда и проблемите, свързани с придобиването на собствеността върху недвижими имоти от инвеститори, са много актуални. Тази актуалност се дължи на явленията, съпътстващи процеса на глобализация, техническия и технологичния прогрес, рецесиите, причинени от глобалната пандемия и т.н. (Abuselidze, Mamaladze, 2020; Abuselidze, Slobodianyuk, 2021).

Неслучайно, в условията на глобализация, страните, които активно участват в международния научен, високотехнологичен и информационен обмен, стават все по-успешни. Освен че насърчава нарастването на международната търговия, засилващата се международна интеграция все повече повишава значението на преките чуждестранни инвестиции и паричните преводи за всички страни.

При малките страни с отворена икономика, каквато е Грузия, недостигът на вътрешни инвестиции и проблемите, свързани с осигуряването на източници на алтернативните инвестиции (Abuselidze & Beridze, 2018; Abuselidze & Slobodianyuk, 2019; Bellak & Leibrecht, 2020; Deichmann, et al., 2003; Kenisarın & Andrews-Speed, 2008) представляват основен фактор, който определя конкурентоспособността на техните икономики в глобален аспект. Привличането на преки чуждестранни инвестиции е свързано с много фактори, които затрудняват функционирането и възпрепятстват притока на инвестиции. Според някои публикации (Abuselidze, 2005a; 2005b; 2009a; Collier & Way, 2004) формирането на оптимален модел на икономическа и социална организация на дадена страна по същество зависи от възприемането на правилната фискална политика. За постигане на икономически растеж, подпомагане на инвестициите и т.н. е необходимо да се разработи подходяща програма. Данъчните ставки и привилегии трябва да не се прилагат механично, а да са съобразени с реалното икономическо състояние. За данъкоплатците трябва да се създадат две важни условия: да се въведат данъчни ставки, които няма да доведат до свиване на производството и едновременно с това да се предвидят наказания, които да са достатъчно строги, да принудят данъкоплатците, да се откажат от идеята за укриване на доходи (Abuselidze, 2009b; Abuselidze, 2012b; 2012c). Изучаването на въпросите на финансовата стабилност на банковата система на Грузия въз основа на схващането, че идентифицирането на факторите, водещи до финансова стабилност на банковата система и намирането на практическото им приложение, дава възможност за постигане на значително икономическо въздействие и пълноценно използване на постиженията на икономическата стабилизация (Abuselidze, 2019b).

Целта на настоящата разработка е да се изследват инвестиционната среда на Грузия и проблемите, свързани със собствеността на инвеститорите върху недвижимите имоти. Обект на изследването е инвестиционната среда на Грузия и законодателната база. Въз основа на проучването на тези фактори трябва да бъдат идентифицирани проблемните аспекти, които възпрепятстват привличането на инвестиции в Грузия.

## 2. Методи и методология на изследването

### 2.1. Общ преглед на законодателството на Грузия

Един от важните въпроси за привличане на инвестиции е законодателната база на страната. Чуждестранните инвеститори се нуждаят от подходящи правни гаранции, свързани с техния имунитет, защита на капитала, данъчно облагане на доходи и дивиденди, движение на капитали и т. н.

В тази област грузинското законодателство се базира на международните Договори за избягване на двойното данъчно облагане, чиято цел е да предоставят гаранции на чуждестранните инвеститори. От това следва, че инвеститорите се ползват със съответните гаранции, предвидени в тези договори. Освен тези международни споразумения, законодателството на Грузия включва и Закон за насърчаване и гарантиране на инвестиционната дейност, който предоставя определени гаранции на чуждестранни и местни инвеститори. Например, съгласно чл. 3 от посочения закон, при осъществяването на инвестиционни и предприемачески дейности чуждестранните инвеститори се ползват със същите права и гаранции, с които се ползват и грузинските физически и юридически лица, освен в случаите, изрично посочени в законодателството на Грузия. По мнение на автора дори и само този член е достатъчно основание за осъществяване на инвестиционна дейност в Грузия. Съгласно същия закон:

□ Инвеститорът има право да открива разплащателни и други сметки във всяка валута в банкови институции на територията на Грузия.

□ Инвеститорът има право да получава заеми от банкови и финансови институции или от други физически или юридически лица както на територията на Грузия, така и в чужбина.

□ Инвеститорът има право да придобива акции, облигации и други ценни книжа, както и всякакво друго имущество, съществуващо на територията на Грузия и в чужбина.

□ След като са заплатили дължимите данъци и задължителни такси, чуждестранните инвеститори имат право да конвертират печалбите (доходите) от инвестиции, както и други парични средства по пазарния курс в банковите институции на Грузия и да ги репатрират без ограничения в чужбина.

□ Чуждестранните инвеститори имат право да изнасят притежаното от тях имущество в чужбина.

Грузинският Закон за насърчаване и гарантиране на инвестиционната дейност гарантира неприкосновеността на инвестициите, което ги прави напълно и безусловно безопасни. Конфискация на инвестиции е допустима само в пряко определени от закона случаи на съдебни решения за обезщетение. Такова обезщетение трябва да съответства на фактичестката пазарна стойност, определена към момента на конфискацията. То трябва да бъде изплатено незабавно и да включва загубите, понесени от съответния инвеститор от момента на конфискацията до момента на изплащане на обезщетението.

Трябва също така да се отбележи, че чужденец, който не пребивава постоянно в Грузия, може безпрепятствено да изнесе в чужбина генерираните в Грузия печалби, при условие че е заплатил дължимите данъци и такси съгласно грузинското законодателство.

Що се отнася до въпросите, свързани със земите, трябва да споменем, че Законът за насърчаване и гарантиране на инвестиционната дейност се позовава на други закони уреждащи собствеността върху земя и други природни ресурси и получаването на права за експлоатация и развитие на природни ресурси. В тази връзка в него изрично се посочва, че въпросите, свързани със земите, се уреждат от Гражданския кодекс на Грузия, Органичният закон на Грузия за собствеността върху земеделските земи, Закона за определяне на предназначението на земята и за устойчивото управление на земеделските земи, Закона за изкопаемите природни ресурси, Закона за газа и нефта и други законодателни актове на Грузия. На пръв поглед чл. 12 от Закона за насърчаване и гарантиране на инвестиционната дейност изглежда уместен, тъй като земята и всички свързани с нея въпроси са толкова важни за една държава, че е много трудно да се покриват с един общ закон. Но от гледна точка на насърчаването на инвеститорите е важно, законодателството да отговаря на стратегията, избрана от съответната държава. В този конкретен случай инвеститорите трябва да проучат цялото законодателство на Грузия, за да определят дали могат да придобият собствеността върху земята или други национални ресурси или правото да експлоатират и развиват даден природен ресурс.

## *2.2. Изследователски методи*

Изследването на тези въпроси изисква задълбочено проучване на свързаните икономически и правни аспекти. За целите на изследването са избрани качествени методи. На първо място публикациите, касаещи изследваните въпроси, са анализирани с методите за сравнителен и исторически анализ.

В рамките на качествено изследване се определят параметрите на инвестиционната среда и проблемите, свързани с придобиването на собственост върху недвижими имоти в Грузия от инвеститори, като се прави опит да се обясни текущата ситуация.

В рамките на изследването се прилагат и статистически методи, с които се оценява ситуацията в Грузия по отношение развитието на инвестициите.

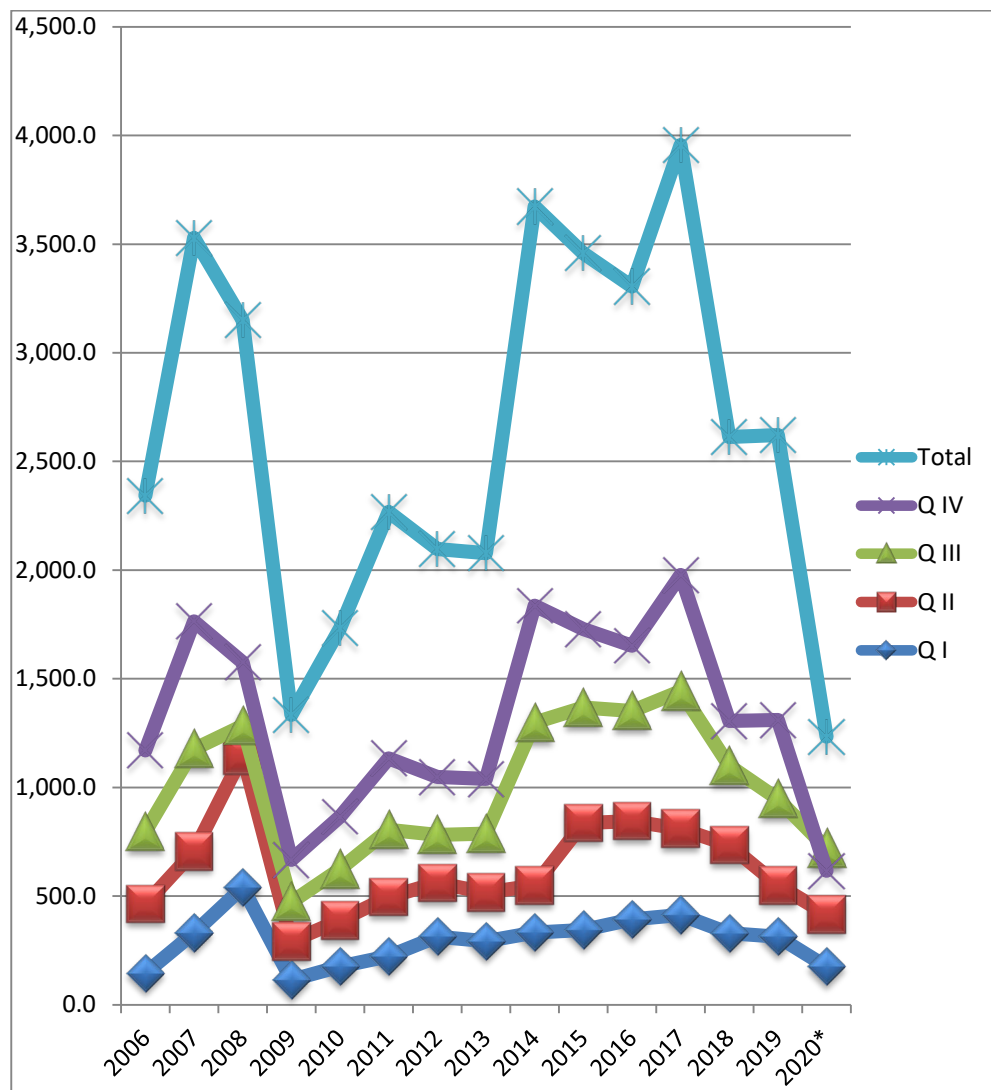
## **3. Инвестиционната среда в Грузия**

След като обяви своята независимост, Грузия премина през труден период на социално-икономическо развитие (Abuselidze, 2008; Gamsakhurdia, 1996; Meskhia, 2000; 2013). Политическите и финансово-икономическите кризи постоянно заплашват независимостта на страната и нейната европейска интеграция (Abuselidze, 2012a; 2015; 2018b; Cornett & Snickars, 2002; Czerewacz-Filipowicz & Konopelko, 2017; Dikkaya & ÖZYAKIŞIR, 2008; Grimalda et al., 2010). Поради това е много трудно да се направи оценка на грузинската инвестиционна среда. Според някои публикации (Abuselidze, 2013b; 2019a; Davydenko, 2016) една от основните предпоставки за успешна трансформация изисква силна финансова подкрепа, която предполага уреждане на фискалното законодателство. За тази цел се изисква да се разработят и анализират различни фактори, включително анализ и проучване на националните икономически потенциал, политическа среда и правна уредба. В настоящата разработка се акцентира само върху правната уредба/регулация. Въпреки това привличането на инвестиции се определя в основна степен от следните фактори:

1. Социално-икономическата политика, възприета от Грузия по отношение на преките чуждестранни инвестиции;
2. Степента на подкрепа или липсата на подкрепа за инвестициите;
3. Икономическите фактори.

Разглежда се и инвестиционната политика на Грузия, тъй като притокът на чуждестранни инвестиции зависи главно от поведението на

правителството. Като цяло ефективната инвестиционна политика на Грузия осигурява атрактивен инвестиционен климат. Също така трябва да споменем, че общият размер на инвестициите от 4 милиарда щатски долара в различните сектори на икономиката е сериозна сума за Грузия, но за САЩ тази сума е доста скромна.



Източник: Национална статистическа служба, 2020 г.

Фигура 1. Преки чуждестранни инвестиции в Грузия за периода 2006–2020 г. (в млн. щатски долара)

По отношение привличането на инвестиции през последното десетилетие най-ниско ниво (1 039,2 милиона щатски долара) беше отбелязано през 2013 г. Според официалната статистика обемът на инвестициите за 2019 г. възлиза на 1 310,8 милиона щатски долара.

Инвестициите несъмнено оказват влияние върху икономическия растеж. Естеството на това влияние зависи от индексите на приемащата държава (Abuselidze, 2019c; Balasubramanyam, et al., 1996; Franco & Gerussi, 2013). Също така трябва да се отбележи, че в условията на правителствена криза инвестициите стават най-важния инструмент за реструктуриране на социалния и индустриален потенциал и подчиняването им на пазарни принципи (Кузнецов, 2015; Stobaugh, 1969; Davydenko, 2017).

Характерно за националната политика по отношение на чуждестранните инвестиции трябва да отбележим, че правителството е възприело подход за либерализация на инвестиционните процедури (Maskay, et al., 2006), която се характеризира с:

- съкращаване на списъка с икономически дейности, които са забранени за чуждестранни инвеститори;

- облекчаване на изискванията, ограничаващи процентното съотношение на чуждестранните капитали в собствения капитал на компаниите;

- разрешаване на регистрацията на компании със 100% чуждестранен инвестиционен капитал;

- облекчаване на режима за прехвърляне на дивиденди и доходи в чужбина;

- опростяване на процедурите за регистрация на чуждестранни инвестиции;

- въвеждане на мерки за стимулиране на чуждестранните инвестиции и др.

Привличането на чуждестранни инвестиции допринася съществено за приобщаването на националната икономика към световната икономика.

Например правителството на Сингапур активно насърчава притока на чуждестранни инвестиции и третира чуждестранните инвеститори по същия начин, по който се третират и местните бизнесмени. Освен това правителството на Сингапур предлага на чуждестранни инвеститори ниски данъчни тарифи и дори предоставя безвъзмездни грантове за определени икономически дейности (Maskay, et al., 2006; Tøndel, 2001).

В рамките на асоциирането на страната към Европейския съюз (Legislative Herald of Georgia, 2014) Грузия се опитва да стане по-

привлекателна за чуждестранните инвеститори. Въпреки че за преодоляване на проблемите е необходимо да се подобри съществуващата икономическа политика в страната, да се формира ефективна фискална и парична политика (Abuselidze, 2018c; 2019b; Meskhia, 2008; 2015a; 2015b), които да осигурят намаляване на данъчната тежест, стабилизация на валутния курс, създаване на алтернативен инвестиционен пазар и капиталов пазар, целенасочена интеграция с международните финансови пазари (Abuselidze, 2013a; Abuselidze, 2018a; Abuselidze, 2019c; Atik, 2014; Vinokurov & Libman, 2011) и, разбира се, намаляване на финансовия риск в страната. Освен това е необходимо да се насърчава частният сектор чрез държавни субсидии и като цяло да се създаде справедлива и сигурна бизнес среда.

#### **4. Придобиване на собственост върху земя**

Въпросът за гаранциите в страните износителки се изследва от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (OECD, 2020). Повечето от развиващите се страни, включително Грузия, се опитват да осигурят почти същите гаранции като страните – членки на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие.

Например в Египет (OECD, 2014) чуждестранните инвеститори, които придобиват земи за разширяване на производството и строителство, получават адекватно обезщетение. Съгласно законодателството на Бразилия (PwC – Бразилия – Център за информация и документация, 2013 г.) е разрешено репатриране на инвестиционен капитал и печалби, като репатрираните капитали автоматично се освобождават от данък върху дохода.

Що се отнася до Грузия, както вече споменахме, чл. 12 от грузинския Закон за насърчаване и гарантиране на инвестиционната дейност урежда всички въпроси относно собствеността върху земя чрез препратки към други закони.

Законът за определяне предназначението на земята и устойчивото управление на земеделските земи предвижда издаване на разрешение въз основа на инвестиционния план. Съгласно разпоредбите на закона вземането на решения по отношение на инвестиционния план е от компетенция на правителството на Грузия. Лице, което възнамерява да получи право на собственост върху земя въз основа на инвестиционен план, трябва да:

а) представи на Агенцията инвестиционния план за земеделските земи, които са частна собственост;



б) представи инвестиционния план за земеделски земи, които са собственост на Грузия, нейна автономна република или община, до съответния орган, който има правомощията да разреши нейната приватизация.

Инвестиционният план може да бъде изпратен на съответната институция на изпълнителната власт на Грузия за предварително одобрение.

При разглеждането на инвестиционния план и вземането на решение се имат предвид условията, предвидени в Споразумението за асоцииране между Грузия и ЕС и Европейския съюз за атомна енергия и страните, членуващи в тази организация.

Също така трябва да отбележим и обстоятелството, че всеки инвестиционен план, разработен за селскостопанския сектор, включва задължението, поне 4/5 от служителите да бъдат грузински граждани. Подобна клауза е много актуална за укрепване на икономиката на Грузия, както и за уреждане на проблемите със заетостта.

Законът за определяне предназначението на земята и устойчивото управление на земеделските земи също така регулира и случаите на неизпълнение на задълженията, предвидени в инвестиционните планове. Така например, съгласно разпоредбите на закона, в случай на неизпълнение на задълженията по одобрения инвестиционен план Агенцията предоставя съответната информация на министъра на защитата на околната среда и земеделието за вземане на решение, освен в случаите, в които лицето само потвърди неизпълнението на задължението. В срок от 1 седмица от датата на установяване на неизпълнението на задължението съгласно инвестиционния план Агенцията подава искане до Националната агенция по вписванията в публичния регистър към Министерството на правосъдието на Грузия за включване на информацията за задължението за отчуждаване на земята в публичен регистър, в който се съхранява информация за собствеността върху недвижими имоти. В срок от една година от тази дата инвеститорът е длъжен да изпълни задълженията, които му дават право да придобие собствеността върху земята. В случай на неизпълнение на това задължение упълномощеният орган на Министерството на икономиката и устойчивото развитие на Грузия отчуждава земята и прехвърля собствеността върху нея на държавата по силата на заповед, одобрена от правителството на Грузия. Земята и сградите, разположени върху тях (ако има такива), се предават във владение на държавата, като на инвеститора предварително се предоставя пълно и справедливо обезщетение. Редът за оценка на земята и изплащане на обезщетението се определя от правителството на Грузия. Ако дадено лице не е съгласно с условията за отчуждаване на

съответния поземлен имот в полза на държавата, този имот се прехвърля във владение на държавата в съответствие с реда за конфискация на собствеността поради обществени нужди.

Очевидно е, че Законът за определяне на предназначението на земята и устойчивото управление на земеделските земи е достатъчно строг към инвеститори, които решават да действат по начин, различен от този, посочен в инвестиционните им планове. В този случай строгостта на закона е разумна, тъй като на инвеститорите е дадено правото да разработват и представят инвестиционни планове по свое усмотрение.

От това следва, че въпросите, свързани със земите, се уреждат по-добре от Закона за определяне на предназначението на земята и устойчивото управление на земеделските земи отколкото от Закона за насърчване и гарантиране на инвестиционната дейност. Въпреки това остават редица проблеми, възникващи поради:

- често променяща се и неясна законова база, касаеща дейността на чуждестранните инвеститори;
- неработеща комплексна национална политика за привличане на чуждестранни инвестиции.

Въпреки липсата на ефективни механизми за привличане на чуждестранните инвеститори в различни сектори на икономиката и на ниво конкретни компании и проекти се разработват някои интересни бизнес планове.

## **5. Правна регулация за отчуждаване на селскостопански земи в полза на чуждестранни лица и свързаните с това правни проблеми**

Въпросът за придобиването на собствеността върху земеделски земи в Грузия остава актуален. Това се доказва и от различни решения на Конституционния съд. Конституционният съд обяви за противоконституционно ограничаването на собствеността върху земеделски земи за чужденци с Решение № 3/1/512, което постановява окончателното решение на казуса, който възниква, когато на заседание на Конституционния съд, проведено на 26 юни 2012 г., по делото „Гражданинът на Дания Хайке Кронкист срещу Парламента на Грузия“ правото на чужденеца да придобие собственост е обявено за противоконституционно (Конституционен съд на Грузия, 2017 г.)

След издаването на окончателното решение декларираното признаване на собствеността на чужденци върху земеделски земи беше заменено с абсолютно признаване, като по този начин се премахват

ограниченията за придобиване на собственост върху земи и Грузия стана една от европейските страни, където важат съществено еднакви правила и условия както за техните граждани, така и за чужденците (Mirianashvili, 2017).

На стр. 3 от Решение № 1/2/563 от 24 юни 2014 г. на Конституционния съд на Грузия по делото „Австрийският гражданин Матиас Хутер срещу Парламента на Грузия“, чл. 22 от грузинския Закон за собствеността върху земеделските земи, който налага мораториум върху придобиването на собственост върху земеделски земи от чуждестранни физически лица и дружества, основани от юридически лица в Грузия до 31 декември 2014 г., беше обявен за противоконституционен (Конституционен съд на Грузия, 2014 г.)

С това свое решение Конституционният съд на Грузия постановява равни права за придобиване на земя на чужденците и грузинските граждани. Освен това може да се каже, че на чужденците дори са предоставени преференциални права за придобиване на недвижима собственост. Такава преференция се обуславя от факта, че цената на земята, която в Грузия е сравнително ниска за чуждестранните лица, е висока за грузинските граждани поради ниския жизнен стандарт и състоянието на икономиката.

От тази гледна точка може да се определи като правилно становището на учения И. Харази, който твърди, че „земеделската земя е основно, жизненоважно условие за нацията и държавата и този жизненоважен ресурс изисква правилно опазване“ (Kharazi, et al., 2014, стр. 9). Именно по тези съображения законодателят е въвел горепосоченото ограничение с презумпцията, че земята е не само икономическа категория, но и културна ценност. Земята се възприема като нещо повече от просто недвижима собственост, въпреки че е факт, че посоченото решение на Конституционния съд на Грузия е довело до преференциална ситуация за чужденците. Ситуацията се усложнява и от един проблем – това, че в Грузия няма орган, контролиращ състоянието на пазара на земя, така че няма реални данни за количеството земи, отчуждени в полза на чуждестранни лица.

През 2019 г. беше приет органичният закон на Грузия За собствеността върху земеделските земи. Тази редакция на закона е по-строга по отношение на чужденците, отколкото бяха предишните. В закона има недвусмислени разпоредби, съгласно които с изключение на някои ограничения земеделска земя може да бъде притежавана от чуждестранни граждани, ако е придобита по наследство. Що се отнася до юридическите лица, те имат право да придобият право на собственост върху грузинска земя в случаите, предвидени от закона, но в случай на

неизпълнение на задълженията, предвидени в инвестиционния план, те в рамките на 1 година след решение на съответния орган трябва да отчуждят земята. При неизпълнение на това задължение собствеността върху земята се прехвърля на държавата по реда, предвиден от грузинското законодателство.

Очевидно новата законодателна политика на Грузия по отношение на земята цели както да защити националните интереси на Грузия, така и да насърчи инвестициите. Въпреки това е много трудно да се каже до каква степен е възможно да се постигне успех и в двата аспекта.

Трябва да се отбележи, че ограничаването на собствеността на чужденците върху земеделска земя и удължаването на законодателния вакуум изглежда пречат на приватизационната политика на правителството в аграрния сектор и ограничават достъпа до финансиране и привличането на чуждестранни инвестиции за развитие на икономиката (Kartozia, 2018).

За съжаление въпреки многото промени, те все още не успяват да подобрят законодателната основа. Ето защо не можем да изключим, че Законът за собствеността върху земеделските земи няма да бъде променен отново.

## **Заключение**

Собствеността е един от най-важните институти на гражданското право на всяка държава. Съществуват различни начини за придобиване на собствеността върху имущество, макар че, що се отнася до придобиването на собственост върху земя, като правило тя винаги се придобива от собственика на земята.

През 1997 г., след приемането на Гражданския кодекс на Грузия и дефинирането на съответните членове от него, беше приет Законът за собствеността върху земеделските земи. Той урежда тези проблеми в по-голяма или по-малка степен. В днешно време въпросите, свързани със земеделските земи в Грузия, се уреждат от новия Закон за собствеността върху земеделската земя, който беше приет през 2019 г. Този закон е много по-строг за чужденците, отколкото предишните.

На чуждестранните инвеститори (юридически лица) е разрешено да придобият собственост върху земи въз основа на инвестиционните си планове, но в случай на неизпълнение на предвидените в инвестиционния план дейности, инвеститорът е длъжен да отчужди земята.

Както споменахме по-горе, новата законодателна политика на Грузия по отношение на земята е насочена към защита на националните интереси на Грузия и насърчаване на инвестициите. Надяваме се, че това ще бъде интерпретирано положително от инвеститорите, тъй като те могат да придобият собственост върху земите въз основа на инвестиционните планове и да ги запазят чрез коректно изпълнение на тези планове.

От това следва, че съгласно законодателството на Грузия, чуждестранен инвеститор може да запази собствеността върху придобитата земя само в случай на изпълнение на инвестиционния план, за който не се предвиждат законови ограничения, т.е. инвеститорите могат точно да планират всички дейности, които възнамеряват да извършат върху придобитите земи и да запазят собствеността си върху земята без никакви ограничения.

### **Използвани източници**

- Double Taxation Avoidance Treaties [Data file]. (2020). *Ministry of Finance of Georgia*. Retrieved from <https://mof.ge/en/5128>
- Law of Georgia on Promotion and Guarantees of Investment Activity [Data file]. (2019). *Legislative Herald of Georgia*. Retrieved from <https://matsne.gov.ge/en/document/view/33304?publication=15>
- Civil Code of Georgia [Data file]. (2020). *Legislative Herald of Georgia*. Retrieved from <https://matsne.gov.ge/en/document/view/31702?publication=111>
- Organic Law of Georgia on Ownership over Agricultural Lands [Data file]. (2019). *Legislative Herald of Georgia*. Retrieved from <https://matsne.gov.ge/en/document/view/4596123?publication=0>
- Law of Georgia on Determination of the Designated Purpose of Land and on Sustainable Management of Agricultural Land [Data file]. (2019). *Legislative Herald of Georgia*. Retrieved from <https://matsne.gov.ge/en/document/view/4596113?publication=0>
- Law of Georgia on Subsoil [Data file]. (2020). *Legislative Herald of Georgia*. Retrieved from <https://matsne.gov.ge/en/document/view/33040?publication=17>
- Law of Georgia on Oil and Gas [Data file]. (2019). *Legislative Herald of Georgia*. Retrieved from <https://matsne.gov.ge/en/document/view/18424?publication=25>
- Agreement of Association between Georgia and the EU and Europe Atomic Energy Union and their Member Countries [Data file]. (2014). *Legislative*

- Herald of Georgia*. Retrieved from [https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2496959?fbclid=IwAR1LDA0o2zXzF0yaoE1ga0XuQ08-zp-\\_KMpORTHUV11R0AGaYompd\\_7LZmA&publication=0](https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2496959?fbclid=IwAR1LDA0o2zXzF0yaoE1ga0XuQ08-zp-_KMpORTHUV11R0AGaYompd_7LZmA&publication=0)
- Foreign Direct Investments [Data file]. 2020. *National Service of Statistics*. Retrieved from <https://www.geostat.ge/en/modules/categories/191/foreign-direct-investments>
- Regional development. (2020). *Ministry of Regional Development and Infrastructure of Georgia*. Retrieved from <https://www.mrdi.gov.ge/en/home>
- Decision N 3/1/512 by Plenary session of the Constitutional Court of Georgia dated 26 June, 2012 for the case “Denmark citizen Heike Cronquist vs. Parliament of Georgia” [Data file]. (2012). *Constitutional Court of Georgia*. Retrieved from <https://www.scribd.com/document/249800867/%E1%83%93%E1%83%90%E1%83%9C%E1%83%98%E1%83%98%E1%83%A1>
- Doing Business and Investing in Brazil [Data file]. (2013). *PwC - Brazil – Information and Documentation Center*. Retrieved from <https://www.pwc.de/de/internationale-maerkte/assets/doing-business-and-investing-in-brazil.pdf>
- Ruling of the Constitutional Court of Georgia N 1/2/563 dated 24 June, 2014 for the case “Austrian citizen Mathias Huter vs. Parliament of Georgia”, III [Data File]. (2014). *Constitutional Court of Georgia*. Retrieved from <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2383097>
- The World Bank in Georgia [Data file]. (2020). *The World Bank*. Retrieved from <https://www.worldbank.org/en/country/georgia>
- Abuselidze, G. (2005a). The prospects of modern budget revenue in the aspect of the new Tax Code. *Journal of Social Economy*, 1, 49-60.
- Abuselidze, G. (2005b). To optimize legal foundations of the budget system. *Journal of Social Economy*, 4, 72-80.
- Abuselidze, G. (2008). Taxation heaviness in Georgia and its optimization–for tax saving hints. *Economics and Business*, 4, 74-82.
- Abuselidze, G. (2009a). About inevitability of budgetary code receiving for fiscal politics. *Economics and Business*, 1, 42-46.
- Abuselidze, G. (2009b). Tax-payment infringement and questions of protection of the Tax-bearers` rights. *Journal of Economics and Business*, 4, 81-92.
- Abuselidze, G. (2009c). For perfection of management of financial stability of the banking system during the financial crisis. *Economics*, 7, 154-158.

- Abuselidze, G. (2012a). Some directions of improvement in budgetary relations from the point of view of post-communist transformation. *Economic analysis*, 10(2), 181-185.
- Abuselidze, G. (2012b). Optimal Tax Burden and Budget System-the Factor of Macroeconomical Stabilization. *Journal of Applied Finance and Banking*, 2(6), 121-130.
- Abuselidze, G. (2012c). The Influence of Optimal Tax Burden on Economic Activity and Production Capacity. *Intellectual Economics*, 6(4), 493-503.
- Abuselidze, G. (2013a). Undeveloped equity market as a factor preventing foreign investments (Georgia as an example). *Economic analysis*, 12(1), 9-12.
- Abuselidze, G. (2013b). Optimal Tax Policy–Financial Crisis Overcoming Factor. *Asian Economic and Financial Review*, 3(11), 1451-1459.
- Abuselidze, G. (2015). Formation of Tax Policy in the Aspect of the Optimal Tax Burden. Abuselidze, George. *International Review of Management and Business Research*, 4, 601-610.
- Abuselidze, G. (2018a). Georgia's Capital Market: Functioning Problems and Development Directions in Association with European Union. *Journal of Applied Economic Sciences*, 13(7), 1929-1938
- Abuselidze, G. (2018b). Optimal Fiscal Policy–Factors for the Formation of the Optimal Economic and Social Models. *J. Bus. Econ. Review*, 3(1), 18-27.
- Abuselidze, G. (2018c). Fiscal policy directions of small enterprises and anti-crisis measures on modern stage: During the transformation of Georgia to the EU. *Science and studies of accounting and finance: problems and perspectives*, 12(1), 1-11. doi:10.15544/ssaf.2018.01
- Abuselidze, G., & Beridze, L. (2018). The role of alternative investments in the development of capital markets: in terms of the transformation of Georgia with the EU. In *Proceedings of the 4th International Conference on European Integration* (pp. 29-41).
- Abuselidze, G. (2019a). Analysis of the Formation and Use of Budgetary Policies Ensuring the Socio-Economic Development of Territorial Units. *Economic Archive*, 2, 3-15.
- Abuselidze, G. (2019b). Modern Challenges of Monetary Policy Strategies: Inflation and Devaluation Influence on Economic Development of the Country. *Academy of Strategic Management Journal*, 18(4), 1-10.
- Abuselidze, G. (2019c). Features of Functioning and Regulation of the Securities Market in Georgia. *Entrepreneurship*, 7(1), 48-56.

- Abuselidze, G., & Slobodianyuk, A. (2019). Investment of the financial instruments and their influence on the exchange stock market development. *Economic Science for Rural Development*, 52, 203-221.
- Abuselidze, G., & Mamaladze, L. (2020). The Impact of the COVID-19 Outbreak on the Socio-Economic Issues of the Black Sea Region Countries. *Lecture Notes in Computer Science*, 12253, 453-467. Springer, Cham. doi:10.1007/978-3-030-58814-4\_32
- Abuselidze, G., & Slobodianyuk, A. (2021). Pandeconomic crisis and its impact on small open economies: a case study of COVID-19. *Advances in Intelligent Systems and Computing*, 1258, 718–728. Springer, Cham. doi:10.1007/978-3-03057450-5\_61
- Atik, S. (2014). Regional economic integrations in the post-Soviet Eurasia: An analysis on causes of inefficiency. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 109(0), 1326-1335. doi:10.1016/j.sbspro.2013.12.633
- Balasubramanyam, V. N., Salisu, M., & Sapsford, D. (1996). Foreign direct investment and growth in EP and IS countries. *The economic journal*, 106(434), 92-105. doi:10.2307/2234933
- Bellak, C., & Leibrecht, M. (2020). Investor-State Disputes in Balkan, post-Soviet Union and near and Middle East Countries: An Empirical Appraisal. *Journal of Balkan and Near Eastern Studies*, 1-21. doi:10.1080/19448953.2020.1818037
- Business Climate Review of Egypt [Data file]. (2014). OECD. Retrieved from [http://www.oecd.org/mena/competitiveness/BCR%20Egypt\\_April29\\_with\\_cover.pdf](http://www.oecd.org/mena/competitiveness/BCR%20Egypt_April29_with_cover.pdf)
- Collier, S. J., & Way, L. (2004). Beyond the deficit model: social welfare in post-Soviet Georgia. *Post-Soviet Affairs*, 20(3), 258-284. doi:10.2747/1060-586x.20.3.258
- Cornett, A. P., & Snickars, F. (2002). Trade and foreign direct investments as measures of spatial integration in the Baltic Sea rim region.
- Czerewacz-Filipowicz, K., & Konopelko, A. (2017). Eastern European Post-Soviet Countries. In *Regional Integration Processes in the Commonwealth of Independent States* (pp. 305-312). Springer, Cham. doi:10.1007/978-3-319-47563-9\_1
- Davydenko, N. M. (2016). Transformation of financial management of agricultural enterprises in conditions of contemporary challenges. *Економіка АПК*, (2), 63-68.
- Davydenko, N. M. (2017). Investment Attractiveness of Enterprises. The actual problems of regional economic development, 1(13), 59-68.



- Deichmann, J. I., Eshghi, A., Haughton, D. M., Ayek, S., & Teebagy, N. C. (2003). Foreign direct investment in the Eurasian transition states. *Eastern European Economics*, 41(1), 5-34.
- Dikkaya, M., & ÖZYAKIŞIR, D. (2008). Developing regional cooperation among Turkey, Georgia and Azerbaijan: Importance of regional projects. *PERCEPTIONS: Journal of International Affairs*, 13(1), 93-118.
- Franco, C., & Gerussi, E. (2013). Trade, foreign direct investments (FDI) and income inequality: Empirical evidence from transition countries. *The Journal of International Trade & Economic Development*, 22(8), 1131-1160. doi:10.1080/09638199.2011.647048
- Gamsakhurdia, G. (1997). Role of Finance in Georgian Transitional Economy. Tbilisi: Meridiani (in Georgian).
- Grimalda, G., Barlow, D., & Meschi, E. (2010). Varieties of capitalisms and varieties of performances: accounting for inequality in post-Soviet Union transition economies. *International Review of Applied Economics*, 24(3), 379-403. doi:10.1080/02692171003701602
- Kartozia, M. (2018). Constitutional and Civil Legal Changes of Ownership. Protection of Human's Right: Legislation and Practice, Collection of Essays, Editor K. Korkelia, Tbilisi, p. 132.
- Kenisarin, M. M., & Andrews-Speed, P. (2008). Foreign direct investment in countries of the former Soviet Union: Relationship to governance, economic freedom and corruption perception. *Communist and Post-Communist Studies*, 41(3), 301-316. doi:10.1016/j.postcomstud.2008.06.007
- Kharazi, I., Kvinikadze, I., & Gardapkhadze, T. (2014). Legal Aspects of the Problems of Alienation of Agricultural Lands in Favour of Foreigners (in respect of Decision of the Plenary session of the Constitutional Court of Georgia for the case Denmark citizen Heike Cronquist vs. Parliament of Georgia). *Communications*, 9.
- Kuznetsov, A., Kvashnin, Y., Nevskaya, A., & Chetverikova, A. (2015). EAEU and Eurasia: Monitoring and Analysis of Direct Investments. *Eurasian Development Bank, Centre for Integration Studies Report*, 34.
- Maskay, N. M., Panta, R. K., & Sharma, B. P. (2006). Foreign investment liberalization and incentives in selected Asia-Pacific Developing Countries: Implications for the health service sector in Nepal (No. 22). ARTNeT Working Paper Series.
- Meskhia, I. (2000). Modern Problems of Georgia's Financial and Economic Security. *Georgia's Financial and Economic Problems in the Transitional Period*, 4.

- Meskhia, I. (2008). Inflation Targeting Monetary Policy in the new Guideline,“. *Business and Law*, 7(8).
- Meskhia, I. (2013). Political instability and economic turbulence in Georgia. *Journal of Economics and Business*, (5), 2298-0.
- Meskhia, I. (2015a). Peculiarities of Economical Reform in Post-Soviet Georgia: Challenges and Prognosis, *Journal The Caucasus*.
- Meskhia, I. (2015b). Economic Reforms in Post-Soviet Georgia: Analysis and Forecasts. In Proceedings of International Conference on Application of Information and Communication Technology and Statistics in Economy and Education (ICAICTSEE) (p. 145). International Conference on Application of Information and Communication Technology and Statistics and Economy and Education (ICAICTSEE).
- Mirianashvili, M. (2017). Constitutional paradigms of foreigners' ownership over agricultural lands in Georgia, Scientific journal "Academic Gerald", special edition "Legal, Political and Economic Aspects of Revision of the Constitution of Georgia", Grigol Robakidze University, p. 24. Retrieved from [http://gruni.edu.ge/uploads/files/akademiuri\\_macne/2017/%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%AA%E1%83%9C%E1%83%98%E1%83%94%E1%83%A0%E1%83%9D%20%E1%83%99%E1%83%A0%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%A3%E1%83%9A%E1%83%98%202017.pdf](http://gruni.edu.ge/uploads/files/akademiuri_macne/2017/%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%AA%E1%83%9C%E1%83%98%E1%83%94%E1%83%A0%E1%83%9D%20%E1%83%99%E1%83%A0%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%A3%E1%83%9A%E1%83%98%202017.pdf)
- Organization for Economic Co-operation and Development [Data file]. (2020). OECD. Retrieved from <https://www.oecd.org>
- Stobaugh, R. B. (1969). How to Analyze Foreign Investment Climates-4 Techniques for Dealing with Tricky Questions of Economic and Political Stability. *Harvard business review*, 47(5), 100.
- Tøndel, L. (2001). Foreign direct investment during transition. Determinants and patterns in Central and Eastern Europe and the former Soviet Union. Chr. Michelsen Institute.
- Vinokurov, E., & Libman, A. (2011). Regional integration trends in the post-Soviet space: results of quantitative analysis. *Problems of Economic Transition*, 53(12), 43-58. doi:10.2753/pet1061-1991531203

**Лиа Кекелидзе** е изследовател в Юридическия факултет на Източноевропейския университет в Тбилиси, Грузия. Научни интереси: инвестиции, собственост, вещно право, земя, нормативна уредба.

**ORCID ID:** 0000-0003-1324-4058

ISSN 0323-9004

# Народно стопански архив

Свищов, година LXXIV, книга 2 - 2021

---

**Инвестиционната среда и проблемите на придобиването на собственост върху недвижими имоти в Грузия от инвеститори**

---

---

**Климатичните инвестиции в България – потенциал и емпирични свидетелства**

---

---

**Влияние на товарния железопътен транспорт върху развитието на регионите в България**

---

---

**Нефинансови фактори при управление на взаимоотношенията директор – учители**

---

---

**Преструктуриране и консолидация на банките в България – системен анализ и оценка**

---

СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ“



СВИЩОВ

**РЕДАКЦИОНЕН СЪВЕТ:**

Проф. д-р Андрей Захариев – главен редактор  
Проф. д-р Йордан Василев – зам. главен редактор  
Проф. д-р Стоян Проданов  
Доц. д-р Искра Пантелеева  
Доц. д-р Пламен Йорданов  
Доц. д-р Светослав Илиичовски  
Доц. д-р Пламен Петков  
Доц. д-р Анатолий Асенов  
Доц. д-р Тодор Кръстевич

**МЕЖДУНАРОДЕН СЪВЕТ:**

**Проф. д-р ик.н. Михаил А. Ескиндаров** – Финансов университет при Правителството на Руската федерация, Москва (Русия).  
**Проф. д-р ик.н. Григоре Белостечник** – Молдовска академия за икономически изследвания, Кишинев (Молдова).  
**Проф. д-р ик.н. Михаил Ив. Зверьяков** – Одески държавен икономически университет, Одеса (Украйна).  
**Проф. д-р ик.н. Андрий Крисоватий** – Тернополски национален икономически университет, Тернопол (Украйна).  
**Проф. д-р ик.н. Йон Кукуй** – Университет Валахия, Търговище (Румъния)  
**Проф. д-р Кен О'Нийл** – Университет Ълстер (Ирландия)  
**Проф. д-р Ричард Торп** – Университет Лийдс (Великобритания)  
**Проф. д-р ик.н. Олена Непочатенко** – Умански национален аграрен университет, Уман (Украйна)  
**Проф. д-р ик.н. Дмитрий Лукьяненко** – Киевски национален икономически университет "Вадим Гетман", Киев (Украйна)  
**Доц. д-р Мария Стефан** – Университет "Валахия", Търговище (Румъния)  
**Доц. д-р Анисоара Дуика** – Университет "Валахия", Търговище (Румъния)  
**Доц. д-р Владимир Климух** – Брановички държавен университет, Бранович (Беларус)

**Екип за техническо обслужване:**

Технически секретар – Деяна Веселинова  
Стилов редактор – Анка Танева  
Превод на английски език – ст. преп. Венцислав Диков и ст. преп. д-р Петър Тодоров

**Адрес на редакцията:**

5250 Свищов, ул. „Ем. Чакъров” 2  
Проф. д-р Андрей Захариев – главен редактор  
☎ (+359) 889 882 298  
Деяна Веселинова – технически секретар  
☎ (+359) 631 66 309, e-mail: nsarhiv@uni-svishtov.bg  
Благовеста Борисова – компютърен дизайн  
☎ (+359) 882 552 516, e-mail: b.borisova@uni-svishtov.bg

**Отпечатването на списанието за 2021 г. се осъществява с безвъзмездната финансова помощ на Фонд „Научни изследвания” – Договор ДНП № КП-06-ПП2-0045 по конкурс „Българска научна периодика – 2021 г.”**

© Академично издателство „Ценов” – Свищов  
© Стопанска академия „Димитър А. Ценов” – Свищов

---

# **НАРОДНОСТОПАНСКИ АРХИВ**

ГОДИНА LXXIV, КНИГА 2 – 2021

---

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

### **Лиа Кекелидзе**

Инвестиционната среда и проблемите на придобиването на собственост  
върху недвижими имоти в Грузия от инвеститори /3

### **Николета Карамилева**

Климатичните инвестиции в България – потенциал и емпирични  
свидетелства /21

### **Петя Коралова-Ножарова**

Влияние на товарния железопътен транспорт върху развитието  
на регионите в България /41

### **Александър Филипов**

Нефинансови фактори при управление на взаимоотношенията  
директор – учители /59

### **Орлин Япраков**

Преструктуриране и консолидация на банките в България – системен  
анализ и оценка /73