# РЕШЕНИЯ

## РЕШЕНИЕ (ЕС) 2021/104 НА КОМИСИЯТА

**от 24 януари 2020 г.**

**относно SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Предполагаема неправомерна помощ за AS Tartu Agro**

*(нотифицирано под номер C(2020) 252)*

**(само текстът на естонски език е автентичен)**

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 108, параграф 2 от него,

като взе предвид Споразумението за Европейското икономическо пространство, и по-специално член 62, параграф 1, буква а) от него,

като прикани заинтересованите страни да представят мненията си в съответствие с член 108, параграф 2, първа алинея от ДФЕС ([1]),

като има предвид, че:

### 1. ПРОЦЕДУРА

(1) На 27 февруари 2017 г. Комисията реши да открие процедурата, предвидена в член 108, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ДФЕС), по отношение на горепосоченото дело („решението за откриване на процедурата“). Решението за откриване на процедурата се основаваше на жалбата, подадена срещу предполагаема неправомерна държавна помощ, предоставена на AS Tartu Agro („AS Tartu Agro“) от Министерството по въпросите на селските райони (по-рано от Министерството на земеделието на Естония) („Министерството“), с писмо, изпратено от жалбоподателя до Комисията на 24 юли 2014 г. и заведено от Комисията на 28 юли 2014 г. Комисията препрати жалбата на естонските органи на 14 август 2014 г. и ги прикани да представят информация и мнения относно твърденията на жалбоподателя. Естонските органи предоставиха поисканата информация на 3 октомври 2014 г.

(2) Решението на Комисията за откриване на процедурата беше публикувано в *Официален вестник на Европейския съюз* ([2]). Комисията прикани заинтересованите страни да представят мненията си.

(3) Естонските органи представиха своите мнения на 21 април 2017 г.

(4) Комисията получи две групи мнения от заинтересовани страни. Тези мнения бяха препратени на естонските органи на 10 май 2017 г. (мненията на жалбоподателя) и на 12 май 2017 г. (мненията на AS Tartu Agro). На 28 юни 2018 г. естонските органи изпратиха своите мнения във връзка с писмото на жалбоподателя.

(5) На 11 юни 2017 г. жалбоподателят представи допълнителни мнения под формата на пет приложения. Тъй като три от тези приложения не можаха да бъдат отворени, жалбоподателят ги представи повторно на 19 юни 2017 г. Тези мнения бяха препратени на естонските органи на 3 юли 2017 г. Естонските органи представиха мненията си на 21 юли 2017 г.

---

([1]) Покана за представяне на мнения съгласно член 108, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз, Държавна помощ SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Предполагаема неправомерна помощ за AS Tartu Agro (ОВ C 103, 1.4.2017 г., стр. 4).

([2]) Вж. бележка под линия 1.

(6) AS Tartu Agro се свърза с Комисията чрез писмо от 30 август 2017 г., на което тя отговори с писмо на 11 септември 2017 г.

(7) Жалбоподателят се свърза със службите на Комисията с писмо от 9 януари 2018 г., 30 януари 2019 г. и 14 юли 2019 г., като службите на Комисията отговориха с писма съответно от 7 февруари 2018 г., 1 март 2019 г. и 17 юли 2019 г.

(8) На 7 февруари 2019 г. беше проведена телеконферентна връзка с естонските органи.

(9) На 15 февруари 2019 г. Комисията изпрати искане за допълнителна информация до естонските органи, на което те отговориха с писмо от 17 април 2019 г.

## 2. **ОПИСАНИЕ**

### 2.1. **Бенефициерът**

(10) Понастоящем AS Tartu Agro („AS Tartu Agro“, първоначално държавно земеделско стопанство „Tartu“ („Tartu State Farm“) е частно дружество с ограничена отговорност, което произвежда мляко, месо и зърнени култури. През 2017 г. неговите постъпления от продажби са в размер на *[…* (*)] милиона евро. Количеството произведено мляко е *[…]* тона през 2017 г. (като неговият принос към постъпленията от продажби е *[…]*, или *[…]* милиона евро). През 2017 г. общото произведено количество говеждо месо е *[…]* тона. Производството на зърнени култури възлиза на *[…]* тона. През 2017 г. заетите в AS Tartu Agro служители са 126. Нетните доходи на AS Tartu Agro през 2017 г. възлизат на 1,1 милиона евро.

(11) AS Tartu Agro е наследник на държавно земеделско стопанство, създадено с решение на Върховния съвет на Естония през 1992 г. ([3]) с цел отглеждане на посевни семена и осъществяване на изследователска дейност, свързана със селскостопански животни. През 1997 г. държавното земеделско стопанство се превръща в държавно дружество с ограничена отговорност „AS Tartu Agro“.

(12) През август 2001 г. държавата решава да продаде дяловете на AS Tartu Agro. На 2 октомври 2001 г. AS Tartu Agro е продадено на OÜ Tartland въз основа на резултатите от ограничена тръжна процедура.

### 2.2. **Мярката**

(13) Според жалбоподателя Министерството е предоставило неправомерна държавна помощ в полза на AS Tartu Agro под формата на отдаване под наем на земеделски земи в Тартумаа на цени, които са били под пазарното равнище от 2000 г. насам („мярката“).

(14) На 16 ноември 2000 г. между Министерството и AS Tartu Agro е сключен договор за отдаване под наем на няколко парцела земеделска земя (съображение 8 от решението за откриване на процедурата. Общата площ на парцелите е 3 089,17 хектара (ha), разположени в община Тахтвере, област Тарту. Собственикът на земята е Република Естония. OÜ Tartland става страна по договора за отдаване под наем със закупуването на AS Tartu Agro през 2001 г.

(15) Решението за сключване на договора за отдаване под наем с AS Tartu Agro се основава на резултатите от ограничена тръжна процедура. В рамките на тази процедура е трябвало да се състави списък на предварително подбрани кандидати въз основа на критериите за подбор, посочени в официално публикуваното обявление за търга („обявлението за търга“). След това тези предварително подбрани кандидати са имали възможност да договорят по-нататъшните условия на договора за отдаване под наем („преговорите в ограничен кръг“).

(16) Търгът е публикуван на 6 юли 2000 г. в Официалните обявления по искане на Министерството. Отдаваният под наем обект са земеделските земи, посочени в съображение 14. В обявлението за търга е предвидено условие, че селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro е следвало да бъде продължена. Крайният срок за представяне на оферти е бил 26 юли 2000 г.

(17) В обявлението за търга е било предвидено, че участниците е трябвало да представят i) заявление, ii) квитанция за платена такса за участие в размер на 1 000 естонски крони (EEK), iii) предложение за наема и iv) бизнес план („критериите за подбор“).

(18) Две дружества са представили предложения: AS Tartu Agro и Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Решението за допустимите кандидати за участие в преговорите в ограничен кръг е взето на 27 юли 2000 г. Комисия за оценка е прегледала представените оферти и е изготвила протокол за резултата от оценката. Съгласно този протокол ([4]) е взето решение, че преговорите ще се водят с AS Tartu Agro, а вторият участник — Aiu Põllumajanduse OÜ — ще бъде изключен от преговорите.

(*) Поверителна информация.

([3]) Решение на Върховния съвет на Република Естония, RT 1992, 36, 475.

([4]) Протокол на комисията за оценка от 27.7.2000 г.

(20) Според протокола на комисията за оценка AS Tartu Agro е представило документите, изискани в обявлението за търга (вж. съображение 17). Предложеният от него наем е бил 10 000 EEK (приблизително 639 EUR) на година, съответно 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). Освен това AS Tartu Agro е предложило да плати поземления данък в размер на 85 000 EEK (приблизително 5 432 EUR) и да осъществи инвестиции в размер на до 5 милиона естонски крони (приблизително 320 000 EUR) на година. AS Tartu Agro е предложило да сключи договора за отдаване под наем за срок от 10 до 25 години.

(21) Освен това в протокола на комисията за оценка е посочено, че вторият участник, Aiu Põllumajanduse OÜ също е представил заявление. При все това към заявлението не са били приложени решението на съвета на директорите на дружеството за участието в търга, както и регистрационната карта за вписването hна дружеството като дружество с ограничена отговорност в Централния търговски регистър на Естония. Освен това е било счетено, че бизнес планът не е изпълнявал определени изисквания от гледна точка на анализ и планове. Предложеният от него наем е бил 200 EEK/ha (приблизително 12,78 EUR/ha) на година.

(22) Поради горепосочените съображения е било решено Aiu Põllumajanduse OÜ да бъде изключено и да бъдат започнати преговори с AS Tartu Agro.

(23) С оглед на преговорите от AS Tartu Agro е било поискано да представи обяснение за обема на годишните инвестиции, включително и подробен списък на годишните инвестиции.

### 2.3. **Договорът за отдаване под наем**

(24) На 16 ноември 2000 г. между Министерството и AS Tartu Agro е сключен договор за отдаване под наем за срок от 25 години.

(25) Договорен е наем в размер на 10 000 EEK (приблизително 639 EUR), съответстващ на 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) По силата на договора за отдаване под наем AS Tartu Agro е трябвало да покрива разходите за поддържането и подобряването на качеството на парцелите, включително i) разходи за годишни инвестиции в размер на 400 000 EEK (приблизително 25 565 EUR, съответно 8,28 EUR/ha) за дренажни системи; ii) разходи за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите в общ размер на 3 981 100 EEK (приблизително 254 444 EUR), включително разходи за защита на културите (820 000 EEK), минерални и органични торове (общо 3 100 000 EEK), обработка с вар (20 000 EEK) и поддръжка на крайпътни участъци (41 000 EEK) и iii) плащане на всички данъци.

(27) Договорът за отдаване под наем е изменян неколкократно в минали периоди (съображения 24 и 25 от решението за откриване на процедурата). Размерът на наема е изменян трикратно: на 14 януари 2005 г. той е увеличен на 80 000 EEK (5 113 EUR), на 21 март 2007 г. — на 250 000 EEK (15 978 EUR) и на 12 май 2009 — на 416 600 EEK (26 626 EUR), 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Договорът за отдаване под наем все още е в сила.

### 2.4. **Експертният доклад**

(28) Що се отнася до отдадената под наем земя, на 1 февруари 2016 г. естонските органи представиха доклад за резултата от независима експертна оценка на наемните цени на земеделската земя в Естония, извършена от частното дружество за недвижими имоти Uus Maa Tartu büroo OÜ („доклада на Uus Maa“). В доклада на Uus Maa се оценяват 23-те парцела, които са предмет на договора за отдаване под наем.

(29) Според този доклад качеството на почвите на парцелите е средно в сравнение с качеството на почвите в Естония като цяло. Всички парцели са с директен достъп до обществената пътна мрежа. В парцелите липсват ограничаващи фактори (например няма голям брой електрически стълбове, мочурища или площи, покрити с гора), които биха ограничили в значителна степен капацитета за селскостопанско производство.

(30) Методът на оценка, използван в доклада, е подходът за сравнение на продажбите, който представлява метод на съпоставяне на даден имот с други имоти със сходни характеристики.

(31) Според посоченото в доклада на Uus Maa наемът за земеделска земя в Тартумаа е бил от порядъка на 6—10 EUR/ha в периода 2000—2004 г. Преди Естония да се присъедини към Европейския съюз през 2004 г. и да започнат да се отпускат субсидии за селското стопанство, е имало няколко договора за отдаване под наем за обработваеми земи. Формулировките на съществуващите договори за отдаване под наем са били предимно общи, като обикновено не са били добавяни специфични нюанси към техните условия. В повечето случаи договорите са били подписвани за срок до пет години и в тях не е било предвиждано никакво годишно увеличение на наемната цена. Не е бил заплащан наем за торфища, полдери и разливни зони (известни като „друга земя“); те не са били имоти, които са били налични на пазара за отдаване под наем.

(32) В периода 2005—2009 г. годишният наем за земеделска земя в Тартумаа се е увеличил до 10—20 EUR/ha. В договорите за отдаване под наем са започнали да бъдат включвани клаузи, свързани с поддържането на парцелите, като например поддържане на дренажните системи. При все това използването на торове, обработката с вар и поддържането на крайпътните участъци не са били предмет на договорите за отдаване под наем, тъй като в повечето случаи тези дейности са отговорност на наемателя и са част от неговата производствена дейност. Общият срок на договорите за отдаване под наем е бил определен на 5 години. В рамките на този период обикновено договорите не са предвиждали коефициент за увеличаване на наема и не е бил заплащан наем за другата земя.

(33) В периода 2010—2014 г. годишните наемни цени са били допълнително увеличени, като са били от порядъка на 25—60 EUR/ha. В договорите за отдаване под наем са започнали да фигурират клаузи за автоматично годишно увеличение с 5 % на наема. Освен това в тях са започнали да се съдържат клаузи, уреждащи използването на земята с оглед запазването на качеството на почвите, като например изпълнението на агротехнически изисквания и др. Общият срок на договорите за отдаване под наем е бил определен на 5 години. На пазара за отдаване под наем се е появила и другата земя, за която се е наложила цена от приблизително 10 EUR/ha.

(34) Освен това в доклада на Uus Maa се съдържа оценка на другите задължения, като например плащането на данъци и поддържането и подобряването на качеството на парцелите (вж. съображение 26), наложени на AS Tartu Agro по силата на договора за отдаване под наем. Според доклада договорите за отдаване под наем от началото на XXI век са били доста опростени и с обща формулировка. В тях са се съдържали клаузи, касаещи само цената и условията на плащане, и са липсвали конкретни задължения, налагани на наемателите.

(35) По-късно (основно от 2005 г. нататък) към договорите за отдаване под наем е било добавено задължението за плащане на данък върху недвижимата собственост и други данъци, свързани с наема, от страна на наемателя. Поддържането на дренажните системи и крайпътните участъци (текуща поддръжка) по очевидни причини са били включени в договорите като задължение на наемателя в качеството му на ползвател и бенефициер.

(36) Според посоченото в доклада на Uus Maa изграждане на нова дренажна система представлява инвестиция в активите на собственика. Такава инвестиция поражда значителна тежест в допълнение към плащането на наем и по тази причина обикновено се посочва отделно в договорите за отдаване под наем. В периода 2010/2011 г. към договорите за отдаване под наем са започнали да се добавят разпоредби относно предназначението на земята и разумното от агрономическа гледна точка поведение. Тези разпоредби не са формулирани в парично изражение, а общо, като всеки наемател решава как да ги прилага в зависимост от вида на отглежданите култури и местоположението и естеството на наетата земя.

(37) По тази причина в доклада на Uus Maa се заключава, че не е било обичайна практика към договори за отдаване под наем да се добавят задължения, като наложените на AS Tartu Agro, а именно разпоредби относно инвестиции в системи за поддържане или подобрения на земята, представляващи размера на разходите за защита на културите и/или минерални и органични торове, във форма, която е измерима в парично изражение. С други думи, в доклада на Uus Maa договорът за отдаване под наем между AS Tartu Agro и Министерството не се разглежда в друго отношение извън неговия срок и броя на отдадените под наем хектари, освен че се посочва, че е било важно да се запази използването на земята според предназначението ѝ, по-специално с оглед на плодородието на почвите предвид дългия срок на договора.

(38) Накрая, в доклада на Uus Maa се заключава, че ликвидността на активите може да се счита за висока предвид местоположението, площта и състоянието на земята, но се посочва, че резултатът от оценката е със средна точност и че действителната пазарна цена на наема може да варира с +/- 20 % спрямо цената, посочена в доклада на Uus Maa (вж. съображения 29—37).

### 2.5. **Други източници за пазарните цени**

(39) На 17 април 2019 г. естонските органи представиха статистически данни от Статистическата служба на Естония („Статистическата служба“) за пазарните цени на наемите за земеделска земя. Статистическата служба публикува наемни цени за земеделска земя от 2009 г. насам. Статистическата служба е публичен орган, който събира и публикува национални статистически данни и, наред с друго, наемните цени на хектар използвана земеделска площ. Статистическата методология, използвана от Статистическата служба за наемите за земеделска земя, се основава на методология, одобрена от Евростат ([5]). Посочените по-долу наемни цени представляват статистически средни стойности.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm

*Таблица*

**Наем за земеделска земя (EUR/ha)**

| Област | Вид земя | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Общо за Естония** | Общо земеделска земя | 21 | 25 | 26 | 35 | 40 | 48 | 52 | 52 | 58 |
| | Обработваема земя | | | | | 43 | 50 | 55 | 54 | 60 |
| | Постоянно затревена площ | | | | | 30 | 38 | 38 | 40 | 47 |
| **Област** | Общо земеделска земя | | | | | 50 | 56 | 63 | 61 | |
| **Тарту** | Обработваема земя | | | | | 52 | 58 | 65 | 61 | |
| | Постоянно затревена площ | | | | | 39 | 44 | 45 | 62 | |

Източник: www.stat.ee

2.6. **Основания за откриване на процедурата**

(40) В своето решение за откриване на процедурата Комисията не може да изключи хипотезата, че мярката, предмет на оценката, включва държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС. По-специално Комисията изрази съмнения относно това дали наемът, платен от AS Tartu Agro, е бил под пазарната цена, като по този начин е предоставено икономическо предимство на въпросното дружество.

(41) С цел да се провери дали с икономическата сделка, извършена от публичен орган, се предоставя предимство на насрещната страна, трябва да се оцени дали сделката е извършена в съответствие с нормалните пазарни условия. В този контекст, ако отдаване под наем на активи се извършва в резултат на открита, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с принципите относно обществените поръчки ([6]), като цяло може да се приеме, че то е в съответствие с пазарните условия. В решението за откриване на процедурата Комисията не бе в състояние да заключи, че тръжната процедура е била прозрачна, недискриминационна или безусловна (вж. съображение 58) от решението за откриване на процедурата). Освен това изглежда, че в независимия доклад на Uus Maa, представен от естонските органи, се посочва, че наемът, платен от AS Tartu Agro, е бил под пазарните цени. По тази причина не може да се изключи, че е възможно да е било предоставено предимство в полза на AS Tartu Agro.

(42) Освен това предимството изглежда е било избирателно, като се има предвид, че земята е била отдадена под наем на едно единствено предприятие, а именно AS Tartu Agro. Другите елементи на член 107, параграф 1 от ДФЕС, а именно използване на държавни ресурси, помощ, предоставена на предприятие, нарушаване на конкуренцията и засягане на търговията (вж. съображения 43—45 и 65—67 от решението за откриване на процедурата) също изглеждат изпълнени.

(43) Освен това Комисията постави въпроса дали мярката може да бъде обявена за съвместима, тъй като държавна помощ под формата на неправомерно ниски наеми за земя представлява оперативна помощ поради това, че намалява обичайните оперативни разходи на бенефициера. Оперативната помощ се счита prima facie за несъвместима с вътрешния пазар, по-специално съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС ([7]).

## 3. **МНЕНИЯ НА ЕСТОНИЯ**

(44) Естония счита, че отдаването под наем на земеделска земя на AS Tartu Agro не включва държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС.

(45) Естония оспорва предположението, че е възможно тръжната процедура да не е била прозрачна, недискриминационна и безусловна.

([6]) Решение на Съда от 7 декември 2000 г., Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, точка 62; определение на Съда от 3 декември 2001 г., Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, точка 20. Вж. също Тълкувателното съобщение на Комисията относно приложимото общностно право при възлагането на обществени поръчки, за които директивите за обществените поръчки се прилагат частично или не се прилагат (ОВ C 179, 1.8.2006 г., стр. 2).

([7]) Решение от 19 септември 2000 г., Германия/Комисия, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, точка 30, решение от 9 юни 2011 г., P Comitato „Venezia vuole vivere"/Комисия, съединени дела C-71/09 P, C-73/09 P и C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, точка 136 и решение от 8 юни 1995 г., Siemens/Комисия, T-459/93, EU:T:1995:100, точка 48.

(46) На първо място, националното законодателство, във вида му към момента на подписване на договора, е спазено по време на тръжната процедура. Процесът на отдаване под наем на държавна земя е регулиран от Закона за държавните активи ([8]) („Riigivaraseadus“) и осъществен съгласно Постановление № 285 от 1 август 1995 г. на правителството на Република Естония за одобряване на правилата за предоставяне на правото на ползване на държавни активи („Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine“) ([9]) („Правилата“).

(47) По отношение на прозрачността и недискриминацията естонските органи поясняват, че Aiu Põllumajanduse OÜ е било изключено от преговорите, тъй като то не е изпълнявало изискванията на обявлението за търга (вж. съображения 21—22). По-специално към неговото заявление не са били приложени нито решение на съвета на директорите на дружеството за участието в търга, нито регистрационната карта за вписването на дружеството в търговски регистър, които да докажат неговата правоспособност. В параграфи 32 и 55 от Правилата ясно е предвидено, че представянето на въпросните документи е задължително. Документите са необходими, за да се даде на органа, провеждащ търга възможност да се увери, че предприятието действително съществува и че лицето, което представя офертата, е упълномощено да представлява правния субект.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ не е представило тази информация и поради това Министерството е било задължено да изключи дружеството от търга съгласно параграф 33 от Правилата. По тази причина според естонските органи в тръжната процедура не е имало дискриминация и липса на прозрачност.

(49) По отношение на бизнес плана естонските органи обясняват, че през 2000 г. не са съществували конкретни изисквания, но че е нормално един бизнес план да включва части, които описват бизнес идея, ресурси, финансови прогнози (включително анализ на разходите и ползите), оценка на риска и др. С изискването за бизнес план се цели да е възможно да се оценят визията на участника и възможностите за използване на земеделската земя, включително съхраняване на семена за националния резерв от семена и размножаване на семена от високодобивни сортове съгласно стандартите на ОИСР въз основа на предоставените финансови прогнози.

(50) По мнение на естонските органи в бизнес плана на AS Tartu Agro се е съдържала информацията, изисквана за вземане на решенията. В него са били посочени стратегическите цели на предприятието и необходимите условия за постигането на тези цели, информация относно финансовото състояние на предприятието и неговия персонал, подробни описания на проекта, принципи за предлагане на пазара, финансови прогнози и оценка на риска.

(51) В бизнес плана на Aiu Põllumajanduse OÜ не са се съдържали никакви пояснения относно начина на реализиране на визията на предприятието. В доклада на комисията за оценка се посочва следното: Представеният бизнес план не отговаря на изискванията; той не включва каквито и да било анализи или планиране. Предложената наемна цена е 200 EEK/ha, но не е ясно как ще бъде гарантирано плащането на наема. Поради това естонските органи са установили, че не е било сигурно дали финансовото състояние, опит и капацитет на Aiu Põllumajanduse OÜ са щели да позволят на предприятието да заплаща предложения от него наем за целия срок на договора за отдаване под наем. Също така не е ставал ясен начинът, по който Aiu Põllumajanduse OÜ е можело да гарантира, че посочените в обявлението за търга изисквания са щели да бъдат изпълнени.

(52) Що се отнася до въпроса дали търгът е била безусловен, естонските органи посочват, че решението за въвеждане на допълнително изискване в обявлението за търга, съгласно което селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro е трябвало да бъде продължена, е било безусловно. Целта на въвеждането на това условие в обявлението за тръжна процедура не е било свързано с дейността на AS Tartu Agro като дружество, а с неговата селскостопанска производствена дейност, и по-точно с необходимостта и задължението за размножаване на определени семена от високодобивни сортове, които отговарят на стандартите на ОИСР, и за съхраняването им за националния резерв от семена. Следователно по мнение на естонските органи е имало обективно основание за изискването.

(53) Освен това според естонските органи изискването за размножаване и съхраняване на семена е било обективно и е дало възможност на всички заинтересовани страни да участват в търга. Не е бил предписан какъвто и да било конкретен метод за участниците в търга. Тъкмо напротив, целта е била да се гарантира, че в търга могат да участват колкото се може по-широк кръг от предприятия. Поради тази причина Министерството не е определило каквито и да било ограничения по отношение на време или място, свързани с изпълнението на изискването за продължаване на селскостопанската производствена дейност, като всяка страна, заинтересована от участие в търга, е имала възможността да решава самостоятелно как да изпълни задължението за размножаване и съхраняване на въпросните сортови семена.

([8]) Закон за държавните активи, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Постановление № 285 от 1 август 1995 г. на правителството на Република Естония за одобряване на правилата за предоставяне на правото на ползване на държавни активи, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Първоначално това изискване за размножаване на семена, които отговарят на стандартите на ОИСР, и за съхраняването им за националния резерв от семена е въведено на основание Заповед № 55 от 30 април 1997 г. на министъра на земеделието. По силата на тази заповед задължението за размножаване и съхраняване на семената е наложено на предшественика на AS Tartu Agro — Tartu State Farm.

(55) Като се основават на изложеното по-горе, естонските органи считат, че тръжната процедура е проведена по прозрачен, недискриминационен и безусловен начин.

(56) Освен това естонските органи твърдят, че стойността на наема е съответствала на пазарната стойност поради причините, изложени по-долу. На първо място, качеството на земята не е било взето предвид по правилен начин в решението за откриване на процедурата, тъй като най-малко 12,34 % от отдадената под наем земя не са подходящи за селскостопанска производствена дейност. По-точно общата площ от 377,92 ha включва: i) 42,4 ha горска площ; ii) 260,5 ha постоянно затревена площ (а именно разливна зона Emajõgi (естествена затревена площ); и iii) 75,02 ha пътища, пътеки и канавки между кадастралните единици. Пътища, пътеки и канавки има и в рамките на кадастралните единици, като тяхната обща площ не е била измерена.

(57) На второ място, към момента на провеждане на търга селскостопанските производители в Естония са се характеризирали с много нисък икономически капацитет. Според информация от 2001 г. средната площ на земеделско стопанство е била 15,6 ha. Имало е общо 24 стопанства с площ, по-голяма от 2 000 ha, от които 8 са били сравними с предмета на тръжната процедура, поради това, че са разполагали с използвана земеделска площ, надвишаваща 3 000 ha. В резултат на това е имало много ограничен брой селскостопански производители, които са имали интерес към наемане на повече от 3 000 ha земеделска земя, която да бъде използвана по предназначение, били са подготвени да поемат риска и са имали капацитет за това.

(58) На трето място, несъществуващият пазар за отдаване под наем също е поставил ограничения върху евентуалния наем. Към момента на подписване на договора за отдаване под наем в повечето случаи земята се е предоставяла за ползване безплатно, за да се предотврати нейното изоставяне. По тази причина Министерството е трябвало да прояви както разумност, така и гъвкавост, когато е определяло своите изисквания.

(59) На четвърто място, естонските органи твърдят, че всички разходи, направени от AS Tartu Agro (както е посочено в съображение 26), следва да се считат за доходи от наем за Министерството.

(60) Във връзка с това естонските органи подчертават, че инвестициите в дренажни системи не са въпрос на избор, а че те са били изисквани от договора за отдаване под наем и по закон. Съгласно член 16, параграф 1 от Закона за подобряването на земите („Maaparandusseadus“) ([10]), който е бил в сила тогава, поддържането на система за подобряване на земята е било задължение за собственика на земята, който в този случай е била държавата. При все това според договора за отдаване под наем AS Tartu Agro е било задължено да поддържа основните части и принадлежности към отдадената под наем земя с грижата на добър стопанин и да ги подменя, ако е необходимо, без да има право да иска от държавата възстановяване на разходите за тези инвестиции. В тази връзка естонските органи твърдят, че в интерес на всеки частен инвеститор, който работи при каквито и да било пазарни условия, би било да прехвърли въпросните задължения и този риск на наемателя.

(61) Като се базират на тези основания, естонските органи твърдят, че инвестициите в дренажната система следва да се считат за част от дохода от наем за Министерството в допълнение към наема, дължим по силата на договора, и те следва да се вземат предвид, когато се преценява дали договорът за отдаване под наем съответства на пазарните условия.

(62) Що се отнася до разходите за поддържането на земята и за повишаване на качеството на почвите, естонските органи твърдят, че те са от съществено значение, за да се гарантира, че земеделската земя би останала използваема за по-дълъг период. Без тези разходи качеството на отдадената под наем земеделска земя и нейната стойност от икономическа гледна точка биха спаднали. Фактът, че разходите, направени от AS Tartu Agro за подобряване на баланса на хранителните вещества в почвите, са допринесли за стабилизиране на плодородието им, е потвърден от Центъра за изследвания на селското стопанство. По тази причина за държавата е било както рентабилно, така и необходимо да сключи договора за отдаване под наем в тази форма. Задълженията на наемателя са били формулирани така, че да означават, че разходите не е трябвало да бъдат за сметка на държавата, а тя е можела да ги прехвърли на AS Tartu Agro в допълнение към наема.

(63) Що се отнася до плащането на данъци, съгласно членове 3 и 10 от Закона за поземления данък ([11]) („Maamaksuseadus“) поземленият данък се заплаща от собственика или ползвателя на земята. Ползвателят на земята следва да заплаща данъка, ако земята не е пререгистрирана съгласно процедурата, предвидена в Закона за поземлената реформа („Maareformi seadus“). Съгласно тези разпоредби на закона естонската държава е имала ангажимента да плаща поземления данък.

([10]) Закон за подобряването на земите, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) Закон за поземления данък, RT I 1996, 41, 797.

(64) По тази причина естонските органи са на мнение, че наемът, заедно с размера на другите финансови задължения, са съответствали на пазарните условия, тъй като са били най-малко сравними със или по-високи от даден наем на въпросния пазар.

(65) Според естонските органи Министерството е искало да реализира максималния възможен приход от отдаване на земята под наем.

(66) Освен това естонските органи считат, че подписването на договора с AS Tartu Agro след приключване на тръжната процедура не е избирателно, тъй като то е осъществено по прозрачен, недискриминационен и безусловен начин. В тази процедура за подбор държавата е действала логично, по надлежния ред и съгласно законодателството, което е било в сила към момента на провеждане на тръжната процедура. Също така естонските органи не са съгласни с оценката на Комисията в решението за откриване на процедурата, че мярката може да наруши конкуренцията и да засегне търговията между държавите членки. Естонските органи твърдят, че Комисията не е пояснила какво е въздействието на договора за отдаване под наем или как по-конкретно той нарушава конкуренцията. Поради това не може да се изключи, че възможността договорът за отдаване под наем да нарушава конкуренцията и да засяга търговията между държавите членки е чисто хипотетична.

(67) На последно място, естонските органи твърдят, че дори и Комисията да счита, че са изпълнени условията, посочени в член 107, параграф 1 от ДФЕС, не могат да се предявяват каквито и да били искове за действия или сделки, свързани с държавна помощ, преди регистриране на жалбата на 28 юли 2014 г.

## 4. **МНЕНИЯ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ**

*Мнения на AS Tartu Agro*

(68) AS Tartu Agro твърди, че не е получило неправомерна държавна помощ от естонското правителство през 2000 г., тъй като по негово мнение не му е било предоставено никакво икономическо предимство в нито един момент съгласно договора за отдаване под наем.

(69) Според AS Tartu Agro договорът за отдаване под наем е бил сключен посредством конкурентна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с действащото към момента на подписването му законодателство поради причините, изложени по-долу.

(70) Документите, изисквани за участие в търга, са били посочени в параграф 32 от Правилата.

(71) По отношение на въпроса дали търгът е бил безусловен AS Tartu Agro посочва, че е важно да се гарантира, че дружеството е разполагало със средства за производство под формата на земеделска земя преди продажбата на неговите дялове през 2001 г. (вж. съображение 12). В противен случай няма да е имало никой, който да пожелае да придобие дяловете на AS Tartu Agro, което означава, че стойността им е щяла да спадне до нула. Ако това е било така, държавата е нямало да бъде частен инвеститор, действащ според принципите на пазарната икономика. По тази причина, за да се осъществи продажбата на дяловете и да се получи възможно най-високата цена за тях, отдаването под наем на земята е трябвало да бъде съчетано с продължаване на селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro. Според AS Tartu Agro това условие е било заложено в обявлението за търга в достатъчно свободна форма, като на всички оференти е дадена възможност да предложат собствена визия за начина на изпълнението му.

(72) Освен това AS Tartu Agro обяснява, че дружеството е било важно за естонското правителство от стратегическа гледна точка, тъй като е било определено като център за семена и учебно-опитна база за Министерството. Във връзка с това на 13 октомври 1997 г. Съветът за схеми за семена към ОИСР е взел решение да приеме Естония в схемите за семена на ОИСР, а AS Tartu Agro е било включено в системата за отглеждане на семена на ОИСР. Поради това AS Tartu Agro е трябвало да изпълнява съществената роля на център за семена, като е осигурявало размножаването на сертифицирани семена и ги е опазвало в националния резерв от семена.

(73) AS Tartu Agro също така изпълнява функцията на учебно-опитна база на естонския Университет за науки за живота в областите на сътрудничеството по въпросите на ветеринарната медицина, животновъдството, животинската генетика, селекцията в животновъдството и растителната защита. По тази причина AS Tartu Agro е било (и все още е) ценно за естонското правителство поради това, че то изпълнява образователни цели.

(74) Въз основа на изложеното по-горе AS Tartu Agro счита, че при сключването на договора за отдаване под наем то не е получило никакво предимство.

(75) Освен това AS Tartu Agro твърди, че договорът за отдаване под наем отговаря на пазарните условия поради причините, изложени по-долу.

(76) AS Tartu Agro твърди, че страните по договор за отдаване под наем не могат едностранно да го изменят или да се оттеглят от него дори ако пазарните условия се променят по време на срока на неговата валидност. Това е следствие от естонското договорно право (член 8, параграф 2 от Закона за задълженията ([12])), съгласно което договорите са обвързващи за страните. Поради това страните по договора не могат постоянно да адаптират дългосрочен договор към пазарните условия.

(77) AS Tartu Agro освен това твърди, че наемът и допълнителните задължения на наемателя (вж. съображения 25 и 26) са взаимно и неразделно свързани и трябва да се разглеждат като един комбиниран действителен доход от наем. При налагане на задължението за извършване на инвестиции и запазване на стойността на отдадената под наем земя и плодородието на нейните почви държавата е действала като разумен собственик. Според AS Tartu Agro държавата е постъпила така, за да гарантира дългосрочно увеличаване на стойността на земята, което доказва, че тя е действала в съответствие с принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика.

(78) Що се отнася до годишните инвестиции в дренажната система, AS Tartu Agro е инвестирало общо 1 458 611 EUR в подобрения на земята през първите 16 години от договора, а именно средно 91 163 EUR на година. Това е 3,57 пъти повече от изискваното съгласно договора за отдаване под наем.

(79) Задължението за извършване на инвестиции в размер най-малко на 400 000 EEK (25 565 EUR) на година в подновяването (а именно не само в поддръжка) на системите за подобряване на земята е било наложено на наемателя в момент, в който тези задължения не са били обичайни, както става ясно от доклада на Uus Maa. По тази причина това е представлявало значително задължение за наемателя в допълнение към наема. За държавата това задължение несъмнено е било изгодно и важно, поради което неизбежно е било свързано с наема.

(80) По отношение на разходите на наемателя за поддържане на земята и за повишаване на качеството на нейните почви AS Tartu Agro твърди, че тези задължения са били много важни за държавата при отдаване на земята под наем за по-дълъг период. Макар че подобряването на плодородието на почвите е в интерес на наемателя, от това също така се ползва и държавата, в смисъл че така се повишава стойността на земята, както е потвърдено от Центъра за изследвания на селското стопанство. За AS Tartu Agro задълженията са генерирали разход в размер на 3 981 000 EEK (254 432 EUR) на година.

(81) Според AS Tartu Agro данните, събрани от системата за земеделска счетоводна информация, показват, че през 2000 г. конкретните разходи за защита на културите на хектар в Естония са били средно 43,42 EUR/ha. За млекопреработвателните предприятия с големина, сравнима с тази на AS Tartu Agro, разходите са били средно 28,57/ha EUR. При все това в договора за отдаване под наем размерът на разходите за подобряване на плодородието на почвите е бил най-малко 82,36/ha EUR, което е значително по-висока стойност от средната за Естония за този период.

(82) Що се отнася до данъците, съгласно член 8, параграф 1 от Закона за поземления данък ([13]) поземленият данък следва да се плаща от собственика на земята, освен когато собственикът и наемателят са постигнали друга договорка.

(83) В разглеждания случай е било договорено, че AS Tartu Agro ще заплаща поземления данък и всички други данъци, свързани с предмета на договора за отдаване под наем. Според AS Tartu Agro правното задължение на собственика на земята за плащане на поземлен данък се е превърнало в допълнително задължение за наемателя. Поради това плащането на данъка трябва да бъде взето предвид при преценяване на размера на наема.

(84) Освен това AS Tartu Agro твърди, че съществена част от отдадената под наем земя не може да се използва за селскостопанска производствена дейност, и във връзка с това се позовава на доклада на Uus Maa, според който само 2 833,596 ha от тази земя е обработваема. Останалата част се състои от 116,58 ha естествена затревена площ, 44,06 ha горска площ, 0,3 ha зона със спокоен трафик и 76,3348 ha друга земя (например пътища и канавки и площ, покрита с вода). Още една част от обработваемата земя с приблизителна площ от 283 ha се състои от постоянно затревена площ, която не може да се използва за селскостопанска производствена дейност и за която на AS Tartu Agro не се отпуска помощ за селското стопанство, но действащото понастоящем законодателство изисква тя да бъде запазена като постоянно затревена площ. Поради това само 2 550,596 ha от отдадената под наем земя с площ 3 061,9 ha, а именно 83,3 %, могат да се използват по предназначение. Останалите 16,7 % не могат да се използват за селскостопанска производствена дейност. Въз основа на това AS Tartu Agro твърди, че действителният наем на хектар е с 16,7 % по-висок от наема по договор.

([12]) Закон за задълженията, RT I, 31.12.2016 г., 7, на разположение на: https://www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Закон за поземления данък, RT I, 10.11.2016 г., 10, на разположение на: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) Освен това нетният наем, предвиден в договора за отдаване под наем, се е увеличил повече от стократно през първите 16 години от договора (от 0,21 EUR/ha на 27,24 EUR/ha), докато в доклада на Uus Maa се посочва, че пазарната цена се е увеличила с по-бавен темп (десетократно). AS Tartu Agro също така твърди, че не е правилно този договор да се съпоставя с договори за отдаване под наем, които са с по-малък мащаб и по-кратък срок, тъй като мотивите на наемателя и наемодателя и следователно балансът между договорните задължения в тези договори се различават значително от предвидените в договора за отдаване под наем, предмет на спора.

*Мнения на жалбоподателя*

(86) По отношение на тръжните процедури жалбоподателят обръща внимание на факта, че в условията на търга не са били посочени каквито и да било задължения, като например плащане на поземлен данък, годишни инвестиции в дренажна система и разходи за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите („другите задължения“).

(87) Що се отнася до разходите, свързани със задълженията за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите, жалбоподателят твърди, че Министерството е потвърдило, че не е проверило дали AS Tartu Agro е изпълнило тези задължения. Поради това Министерството не е в състояние да представи какъвто и да било документ, с който да докаже, че този разход не е включен в наема. Като цяло жалбоподателят е на мнение, че другите задължения не следва да се взимат предвид при преценяване на размера на наема.

(88) По отношение на площта на парцела жалбоподателят посочва, че въз основа на данните от геопортала на Поземления съвет точната площ, обхваната от предмета на договора за отдаване под наем, е била 3 053,59 хектара през 2016 г. Разликата в площта, посочена в договора за отдаване под наем, произтича от факта, че през последните години Министерството е препарцелирало и пререгистрирало някои регистрирани парцели, но тези промени все още не са нанесени в договора за отдаване под наем). От тях 2 831,55 ha представляват изцяло обработваема земя (92,73 %), а 1 033,00 хектара — управлявани постоянно затревени площи (3,38 %). Само един парцел с площ 26,60 ha е изключен директно от ползване за селскостопански цели, тъй като в действителност той представлява 90 % залесена площ. Жалбоподателят посочва, че Министерството също така е предоставяло ежегодно на AS Tartu Agro разрешително за дървен материал с оглед управлението на тази гора.

(89) Освен това 3,02 % от предмета на договора за отдаване под наем представляват „друга земя“. Това обозначение обхваща всички свързващи пътища и крайпътни участъци, водоотвеждащи канавки, необработвани покрайнини на полета, зелени площи и скални струпвания на териториите на полета, мостове, диги, дренажни тръби за дъждовна вода, блатисти местности и пр. Освен това AS Tartu Agro е разрешило на своите служители да използват покрайнините на даден парцел като площи за засаждане на култури за частно ползване и оранжерии. Поради това общата икономически използваема земеделска земя от предмета на договора за отдаване под наем покрива площ от 2 934,85 ha (96,11 %). Въз основа на това жалбоподателят оспорва позицията на Министерството, че 12 % от предмета на договора за отдаване под наем са изключени от ползване за селскостопански цели.

(90) Освен това данните от уебкартата ([14]) на Съвета за селскостопанските регистри и информация (ARIB) на Естония показват, че AS Tartu Agro е подало заявление за помощ от ЕС за селското стопанство за площ от 2 900,81 ha, представляваща 95,00 % от предмета на договора за отдаване под наем. Заявленията са били подадени за единни плащания на площ, плащания за селскостопански практики, благоприятни за климата и околната среда, и подпомагане за производство, което е благоприятно за околната среда.

(91) Според жалбоподателя AS Tartu Agro също така е получило друг допълнителен доход от земята. Информацията, която жалбоподателят е получил от Министерството, показва, че в периода 2000—2015 г. на AS Tartu Agro са били предоставени разрешителни за дървен материал за приблизително 5 000 $m^3$ дървесина (от бреза, смърч, бор, трепетлика и елша). Данните, предоставени от Центъра за частно горско стопанство ([15]) („SA Eramетsakeskus“), показват, че в периода 2004—2016 г. пазарната цена на дървения материал в Естония е варирала, както следва: дървен материал от бреза, бор и смърч под формата на трупи — между 58 и 83 EUR/$m^3$, дървен материал от елша и трепетлика под формата на трупи — между 29 и 46 EUR/$m^3$ и дърва за огрев — между 16 и 31 EUR/$m^3$. През последните три години Държавният център за управление на горите ([16]) е продавал дървен материал от своите гори на средната цена от 42—46 EUR/$m^3$. Въз основа на тази информация жалбоподателят счита, че в периода 2000—2016 г. AS Tartu Agro е реализирало приходи от дървен материал между 210 000 и 230 000 EUR.

(92) Освен това жалбоподателят се позовава и на данни от Поземления съвет, според които действителните наемни цени са по-високи от наемните цени, посочени в доклада на Uus Maa, в смисъл че през 2015 г. средният наем за земята в област Тарту е бил приблизително 200 EUR/ha ([17]).

([14]) Вж. също:https://kls.pria.ee/kaart/
([15]) Вж. http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/
([16]) Вж. http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded
([17]) Вж. също: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot

(93) В допълнение жалбоподателят обръща внимание на факта, че към момента на провеждане на тръжните процедури AS Tartu Agro е било частноправно юридическо лице, което е било 100 % държавна собственост, а от друга страна предметът на договора за отдаване под наем — земеделската земя — също е принадлежал на държавата. Министерството е било определено за компетентният орган, който да се разпорежда и с двата имота, като това означава, че както 100 % от дяловете на AS Tartu Agro, така и земята, представляваща предмет на договора за отдаване под наем, са били вписани в счетоводния баланс на Министерството. Поради това по същество Министерството е водило тръжните преговори със самото себе си. Жалбоподателят добавя, че бизнес планът към офертата, представена от AS Tartu Agro, показва, че дружеството е считало, че най-големият риск е свързан с основното средство за производство — земята. Ако земята би попаднала в ръцете на друг собственик или наемател, за дружеството е щяло да бъде невъзможно да продължи своята селскостопанска производствена дейност. Според жалбоподателя това обяснява защо в обявлението за търга се е съдържало условие, изискващо продължаването на селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro. По същество целта на търга е била да се сключи договор за отдаване под наем с това дружество.

*Мнения на естонските органи*

(94) Естонските органи посочват, че не са съгласни с нито един от доводите на жалбоподателя.

(95) По отношение на разходите за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите естонските органи посочват, че противно на това, което жалбоподателят твърди, тези разходи е следвало да се добавят към наема. На първо място, естонските органи опровергават довода, че тези допълнителни изисквания първоначално не са били посочени в обявлението за търга. Това е било направено целенасочено, за да се даде възможност на потенциалните участници да предоставят различни предложения за плащането на наема.

(96) На второ място, поддържането на активите от наемателя се е изисквало по силата на закона за наемите (член 10, параграф 1 от „Rendiseadus“), който е бил в сила към момента на сключването на договора за отдаване под наем. В този случай през 2000 г. е имало нужда от инвестиране в земята, включително от подобряване на плодородието на почвите.

(97) Освен това естонските органи посочват, че изпълнението на задълженията на наемателя се проверява от административните органи, които работят под надзора на Министерството. Естонските органи също така уточняват, че изпълнението на задълженията по договора за отдаване под наем не е от значение при оценяването на съдържанието на същия.

(98) По отношение на информацията, представена от жалбоподателят, че действителните наемни цени са по-високи от посочените в доклада на Uus Maa, естонските органи посочват, че това не е от значение. Поземленият съвет е започнал да събира информация относно договорите за отдаване под наем на земи едва от 2005 г. насам, а въпросният договор за отдаване под наем е подписан през 2000 г.

(99) Що се отнася до допълнителния доход от земята под формата на продажба на дървен материал, естонските органи посочват, че изявлението на жалбоподателя е грешно, тъй като издаването на разрешителни за дървен материал не може да се приравни със средните продажни цени на дървесината, а приходите от продажби не могат да се приравнят с печалбата. Освен това естонските органи твърдят, че фактът, че AS Tartu Agro е имало възможност да реализира доходи от продажбата на дървесина съгласно предмета на договора за отдаване под наем, е без значение при установяване на наличието на държавна помощ.

(100) В допълнение естонските органи поясняват, че от 2000 г. насам наемът се е увеличавал неколкократно и че той отразява пазарната цена.

## 5. **ОЦЕНКА**

### 5.1. **Наличие на помощ — прилагане на член 107, параграф 1 от ДФЕС**

(101) Съгласно член 107, параграф 1 от ДФЕС „[о]когато е предвидено друго в Договорите, всяка помощ, предоставена от държава членка или чрез ресурси на държава членка, под каквато и да било форма, която нарушава или заплашва да наруши конкуренцията чрез поставяне в по-благоприятно положение на определени предприятия или производството на някои стоки, доколкото засяга търговията между държавите членки, е несъвместима с вътрешния пазар“.

(102) Следователно за определяне на мярката като помощ по смисъла на тази разпоредба е необходимо да са изпълнени следните условия: i) мярката трябва да може да бъде приписана на държавата и да бъде финансирана чрез използване на държавни ресурси; ii) тя трябва да предоставя предимство на дадено предприятие; iii) това предимство трябва да бъде избирателно; и iv) мярката трябва да нарушава или да заплашва да наруши конкуренцията и да засяга търговията между държавите членки:

*Държавни ресурси*

(103) За целите на член 107, параграф 1 от ДФЕС държавата обхваща всички органи на държавната администрация, от централното управление до административното равнище. Въпросната земя се притежава от държавата (вж. съображение 14) и е отдадена под наем от Министерството. По тази причина всяка отстъпка от наема представлява прехвърляне на държавни средства, а договорът за отдаване под наем може да бъде приписан на държавата.

*Предприятие*

(104) За да представлява държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС, мярката трябва да предоставя предимство на дадено предприятие. Предприятията са субекти, извършващи стопанска дейност, независимо от правния им статут и начина им на финансиране. Фактът, че към момента на провеждане на тръжната процедура AS Tartu Agro е било публично държавно дружество с ограничена отговорност, не е от значение, тъй като правният ред на Съюза е неутрален по отношение на режима на собственост върху имущество ([18]).

(105) Икономическите дейности са дейности, състоящи се в предлагане на стоки или услуги на пазара. Предполагаемият бенефициер на мярката е AS Tartu Agro. Дружеството произвежда и продава селскостопански продукти (вж. съображение 10) и следователно е предприятие по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС.

*Предимство*

(106) По смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС предимство е всяка икономическа полза, която дадено предприятие не би могло да получи при обичайни условия на пазара, т.е. при липсата на държавна намеса ([19]). За да представлява помощ, мярката трябва да предоставя на бенефициера предимства, облекчаващи го от разходи, които по принцип трябва да бъдат поети от собствения му бюджет. Ако сделката е осъществена при благоприятни условия, в смисъл че AS Tartu Agro е заплащало наемна цена под пазарната, предприятието е получило предимство по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС.

(107) С цел да се провери дали с икономическата сделка, извършена от публичен орган, се предоставя предимство на насрещната страна, трябва да се оцени дали сделката е извършена в съответствие с обичайните условия на пазара ([20]). Съдилищата на Съюза са разработили „принципа на инвеститора в условията на пазарна икономика“, с цел да се установява наличието на държавна помощ в случаи на публични инвестиции. Също така съдилищата на Съюза са формулирали „критерия за частния продавач“ с цел да се преценява дали продажба или съпоставима сделка, извършена от публичен орган, включва държавна помощ, като се разглежда дали частен продавач при обичайни условия на пазара би получил същата или по-добра цена ([21]).

(108) Ако продажбата и закупуването на активи, стоки и услуги или други съпоставими сделки, като например отдаване под наем на активи, се извършват по състезателна, прозрачна, недискриминационна и безусловна тръжна процедура в съответствие с принципите на ДФЕС относно обществените поръчки ([22]), като цяло може да се допусне, че тези сделки съответстват на пазарните условия, ако за подбора на купувача, продавача или наемателя са използвани подходящите критерии ([23]).

(109) В решението за откриване на процедурата Комисията изрази съмнения дали тръжната процедура, използвана за отдаване на земята под наем, е била прозрачна, недискриминационна и безусловна. Комисията оцени тръжната процедура въз основа на обявлението за търга, протокола на комисията за оценка и представените мнения. Информацията, предоставена в действителност от участниците, не е налична.

(110) Процедурата трябва да бъде прозрачна, за да могат всички заинтересовани участници да бъдат еднакво и надлежно информирани на всеки етап от тръжната процедура. Достъпността на информацията, достатъчното време за заинтересованите участници и яснотата на критериите за подбор и възлагане представляват най-важните елементи на една прозрачна процедура за подбор.

([18]) В член 345 от ДФЕС се предвижда, че „Договорите по никакъв начин не засягат разпоредбите в държавите членки, отнасящи се до режима на собственост върху имущество“.

([19]) Решение на Съда от 11 юли 1996 г., SFEI и други, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, точка 60; решение на Съда от 29 април 1999 г., Испания/Комисия, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, точка 41.

([20]) Решение на Съда от 11 юли 1996 г., SFEI и други, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, точки 60 и 61.

([21]) Решение на Общия съд от 28 февруари 2012 г., Land Burgenland и Австрия/Комисия, съединени дела T-268/08 и T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Решение на Съда от 7 декември 2000 г., Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, точка 62; определение на Съда от 3 декември 2001 г., Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, точка 20. Вж. също Тълкувателното съобщение на Комисията относно приложимото общностно право при възлагането на обществени поръчки, за които директивите за обществените поръчки се прилагат частично или не се прилагат (ОВ C 179, 1.8.2006 г., стр. 2).

([23]) Точка 89 от Известие на Комисията относно понятието за държавна помощ, посочено в член 107, параграф 1 от ДФЕС („Известието относно понятието за държавна помощ“), ОВ C 262, 19.7.2016 г., стр. 1.

(111) На първо място, Комисията е съгласна с описанието на естонските органи, че тръжната процедура е била проведена в съответствие с Правилата, приложими към момента на подписване на договора (вж. съображение 46). В Правилата е било предвидено какви документи да бъдат представени, за да бъде един кандидат допустим за участие в тръжната процедура.

(112) Според обявлението за търга тези документи са били: i) заявление, ii) квитанция за платена такса за участие в размер на 1 000 естонски крони („EEK“), iii) предложение за наема и iv) бизнес план (вж. съображение 17). Освен това в параграф 32 от Правилата е предвидено, че заедно с офертата трябва да бъде представена следната информация: 1) името и мястото на установяване на потенциалния участник; 2) съгласие с условията на тръжната процедура; 3) доказателство за авансово плащане и плащане на таксите за участие; 4) стойността на наема, изписана цифром и словом; 5) подписът на лицето, което представя офертата, или, в случай че тя се представя от представител на физическото или юридическото лице, доказателството за правото на представляване. Горепосочените изисквания са били публично достъпни вследствие на публикуването на търга в Официалните обявления и поради това, че те са фигурирали в закона, който е бил в сила към момента на провеждане на тръжната процедура. Поради това потенциалните участници са имали равен достъп до необходимата информация за критериите за подбор.

(113) Участниците са разполагали с достатъчно време, за да представят своята оферта, тъй като срокът за това е бил 20 дни след публикуването на търга в Официалните обявления (вж. съображение 16).

(114) Що се отнася до критериите за възлагане, в параграф 19, точка 5 от Закона за държавните помощи се посочва, че в случай на ограничена тръжна процедура, както е описана в съображение 15„ договор се възлага на участник, чиято оферта се счита за най-добрата от офертите на всички оференти, като се вземат предвид както предложената цена, така и изпълнението на наложените допълнителни условия. По тази причина като цяло договорът за отдаване под наем е следвало да бъде възложен на кандидата, предложил най-висок наем. При все това в настоящия търг е имало допълнително условие, че селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro е следвало да бъде продължена. Както е описано в съображения 123—130, не е ясно как това условие би било взето предвид при оценяване на критериите за възлагане. Въз основа на горепосоченото Комисията установява, че критериите за възлагане не са били ясни.

(115) Въз основа на гореизложеното Комисията следователно заключава, че тръжната процедура не е била прозрачна.

(116) Недискриминационното третиране на всички оференти на всички етапи от процедурата и обективните критерии за подбор и възлагане, които да са определени преди започването на процеса, представляват задължителни условия, за да се гарантира, че произлизащата от търга сделка отговаря на пазарните условия. За да се гарантира равнопоставеното третиране, критериите за възлагане на договора трябва да позволяват участниците в търга да бъдат оценявани и сравнявани обективно.

(117) Както е посочено в съображение 112, критериите за подбор са били описани в обявлението за търга и в параграф 32 от Правилата, поради което Комисията може да направи заключение, че критериите за подбор са били определени преди започването на тръжната процедура и са били достатъчно обективни.

(118) Що се отнася до критериите за възлагане, подобно на анализа в съображение 114 Комисията не може да направи заключение, че допълнителното условие, съгласно което селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro е следвало да бъде продължена, е било обективно. В тях не е описано ясно какво се очаква от потенциалните участници и изглежда, че те поставят в по-благоприятно положение едно предприятие.

(119) Що се отнася до изключването на един от участниците от тръжната процедура, според информацията, представена от естонските органи, изключването на Aiu Põllumajanduse OÜ от търга е било основано на факта, че в заявлението и в бизнес плана, представени от това дружество, са липсвали определени елементи.

(120) Естонските органи са доказали, че е било ясно от Правилата, че за да бъдат допустими, участниците е трябвало да представят заявление, към което е приложен пълният набор от документи (вж. съображение 112). Според посоченото в протокола на комисията за оценка, към заявлението на Aiu Põllumajanduse OÜ не са били приложени решението на съвета на директорите на дружеството за участието в търга, както и регистрационната карта за вписването на дружеството като дружество с ограничена отговорност в Централния търговски регистър на Естония. Поради това Министерството е било задължено по закон да изключи Aiu Põllumajanduse OÜ от търга (вж. съображение 48).

(121) Естонските органи са пояснили също така, че е необходим цялостен бизнес план, за да бъде оценена визията на оферента и неговите възможности за използване на земеделската земя. Според доклада на комисията за оценка бизнес планът, представен от Aiu Põllumajanduse OÜ, не е включвал каквито и да било анализ или планиране, както е посочено в протокола на комисията за оценка. Освен това не е било ясно как е щяло да бъде гарантирано плащането на предложения наем (200 EEK/ha) (вж. съображение 51). Въз основа на гореизложеното изключването на Aiu Põllumajanduse OÜ не е било дискриминационно съгласно критериите за подбор, тъй като към заявлението не са били приложени решението на съвета на директорите на дружеството за участието в търга, както и регистрационната карта за вписването на дружеството като дружество с ограничена отговорност в Централния търговски регистър на Естония.

(122) При все това, що се отнася до тръжната процедура като цяло, въз основа на оценката на критериите за възлагане по-долу тръжната процедура е била дискриминационна, тъй като е гарантирала бъдещата дейност на един от участниците в търга.

(123) Що се отнася до обвързаността с условия на тръжната процедура, даден търг се счита за безусловен, когато потенциален купувач обикновено е свободен да придобива обявените за продажба активи, стоки или услуги и да ги използва за своите собствени цели независимо от това дали упражнява някои дейности. При наличието на условие купувачът да поеме специални задължения в полза на публичните органи или от общ обществен интерес, различни от произтичащите от общото национално право или от решение на планиращите органи, каквито частен продавач не би поставил, търгът не може да се счита за безусловен ([24]).

(124) Установява се, че в обявлението за търга е предвидено специфично условие, съгласно което се е изисквало селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro да бъде продължена (вж. съображение 16). Според естонските органи с това условие не се е целяло продължаване на дейността на AS Tartu Agro като дружество, а то е било свързано с неговата конкретна селскостопанска производствена дейност. А именно, Министерството е искало да гарантира размножаването на определени семена от високодобивни сортове, които отговарят на стандартите на ОИСР, и съхраняването им за националния резерв от семена (вж. съображение 52).

(125) Според естонските органи изискването за размножаване и съхраняване на семена от високодобивни сортове е било обективно и е дало възможност на всички заинтересовани страни да участват в търга. Не е бил предписан какъвто и да било конкретен метод за участниците в търга (вж. съображение 53). При все това Комисията отбелязва, че в обявлението за търга не е било предвидено, че потенциалният участник е трябвало да размножава и съхранява определени семена, а е било посочено само, че селскостопанската дейност на едно конкретно дружество — AS Tartu Agro — е трябвало да бъде продължена след придобиването на отдадената под наем земя. Това несъмнено представлява условие.

(126) При все това, дори и предвиденото в обявлението за търга условие да се е ограничавало до размножаването и съхраняването на горепосочените семена, въпреки това то е щяло да бъде считано за обвързано със и отнасящо се до дейността на AS Tartu Agro. Именно условието за размножаване на определени семена от високодобивни сортове, които отговарят на стандартите на ОИСР, и съхраняването им (в отдадената под наем земя) не произтича от общото национално право. Това задължение е било наложено на AS Tartu Agro, съответно на Tartu State Farm през 1997 г. (вж. съображение 54 със заповед на министъра на земеделието. Поради тази причина това задължение не е свързано с отдадената под наем земя, а с дейността на AS Tartu Agro. По подобен начин в мненията, представени от жалбоподателя, се изтъква, че търгът е бил важен за AS Tartu Agro (съображение 93). Ето защо Комисията заключава, че нито размножаването и съхраняването на специални семена, нито продължаването на селскостопанската дейност на AS Tartu Agro е произтекло от националното право, и че вместо това то представлява условие от търга.

(127) По отношение на въпроса дали размножаването и съхраняването на конкретни семена или условието за продължаване на селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro е било по решение на планиращ орган, Комисията установява, че това не е било така. По принцип планиращият орган изготвя и привежда в изпълнение устройствен план за определен местен район и издава разрешителни за строеж за парцели земя. Предназначението на отдадената под наем земя е било и все още е тя да се използва за селскостопанска производствена дейност като цяло. Най-общо земеползването представлява стопански дейности като използване на земята за селскостопански, жилищни, промишлени, търговски цели. Определението за земеделска земя е земна площ, която е или обработваема, или засадена с многогодишни култури, или използвана като постоянни пасища ([25]). Планиращите органи не определят какви култури могат да бъдат отглеждани или какви селскостопански дейности могат да бъдат осъществявани в земеделска земя. В разглеждания случай условието дори е било наложено на Tartu State Farm със заповед на министъра и следователно не по силата на решение на планиращ орган, свързано с отдадената под наем земя. Също така планиращият орган не може да ограничи допустимите дружества да извършват дейност в сектора на селското стопанство, както предполага условието за продължаването на селскостопанската дейност на AS Tartu Agro.

(128) Освен това изискването, въведено по отношение на отдаването под наем на земя, че селскостопанската производствена дейност на едно определено предприятие следва да бъде продължена, несъмнено ограничава използването на земята за потенциалния участник. По този начин, като се е отказала от възможността да получи най-високата възможна наемна цена, държавата не е действала като частен пазарен участник, а по-скоро като публичен орган, който се ръководи от политически съображения. Частен пазарен участник, на когото не са наложени тези ограничения, би могъл да привлече повече предложения и да постигне по-висока цена.

([24]) Точка 94 от Известието относно понятието за държавна помощ.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm

(129) Освен това мненията, представени от AS Tartu Agro, изглежда потвърждават, че условието, въведено в обявлението за търга, е било свързано с обществената задача за отглеждане на семена, които отговарят на стандартите на ОИСР (вж. съображения 71 и 72). Тези мнения също така показват, че условието, въведено в обявлението за търга, е било от значение за приватизацията на AS Tartu Agro. Изглежда, че този довод е подкрепен и от жалбоподателя (вж. съображение 93). При все това сделките, свързани с отдаването на земята под наем и с приватизацията на AS Tartu AGRO са били две отделни сделки, като приватизацията на AS Tartu Agro не е предмет на оценка в настоящото решение.

(130) Въз основа на гореизложеното Комисията заключава, че тръжната процедура за отдаване под наем на земята е била непрозрачна, дискриминационна и условна и следователно не е изпълнила необходимите условия, за да се заключи, че сделката е отговаряла на пазарните условия.

(131) В допълнение е необходимо да се оцени дали отдаването на земя под наем от Министерството на AS Tartu Agro е съответствало на пазарните условия въз основа на експертното мнение, съдържащо се в доклада на Uus Maa, посочен в съображение 28, и данните, представени от естонските органи, посочени в съображение 39 ([26]). Поради това първо трябва да се анализира дали наемната цена, включваща само наема, но не и другите разходи, като например поземлени данъци и разходи за поддръжка, платени от AS Tartu Agro, е била на равнището на средната наемна цена за земеделска земя в Естония по време на периода на отдаването под наем. Що се отнася до другите задължения на AS Tartu Agro, те ще бъдат оценени по-долу.

(132) При установяване на пазарната цена на наема Комисията ще прегледа наличните възможни приблизителни оценки: i) доклад за наемните цени, изготвен от частно дружество за недвижими имоти Uus Maa (вж. съображение 28), ii) данни, предоставени от Статистическата служба (вж. съображение 39).

(133) Комисията счита, че докладът на Uus Maa предоставя правдоподобни, макар и консервативни приблизителни оценки на наемните цени в област Тарту за периода 2000—2014 г. По отношение на данните, предоставени от Статистическата служба, приблизителните оценки на пазарните цени за периода 2015—2017 г. представляват средни цени от докладваните наемни цени и не представляват експертна оценка на наемната цена на земята. В тези приблизителни оценки не са взети предвид специфичните характеристики на отдадената под наем на AS Tartu Agro земя.

(134) Според посоченото в доклада на Uus Maa в периода 2000—2004 г. наемът за земеделска земя в Тартумаа е бил от порядъка на 6—10 EUR/ha (вж. съображение 31). През 2000 г. AS Tartu Agro е плащало наемна цена в размер на 0,20 EUR/ha, която включва само наема, но не и другите разходи, като например поземлени данъци и разходи за поддръжка (вж. съображение 25), поради което наемната цена, плащана от AS Tartu Agro, е по-ниска от пазарната цена.

(135) Според посоченото в доклада на Uus Maa в периода 2005—2009 г. наемът за земеделска земя в Тартумаа се е увеличил до 10—20 EUR/ha (вж. съображение 32). Според естонските органи на 14 януари 2005 г. наемът на AS Tartu Agro е бил увеличен на 1,66 EUR/ha, а на 21 март 2007 г. — на 5,21 EUR/ha. Наемът, плащан от AS Tartu Agro, е по-нисък от пазарната цена и в този период.

(136) В периода 2010—2014 г. годишните наемни цени са били допълнително увеличени, като според доклада са били от порядъка на 25—60 EUR/ha (вж. съображение 35). Наемът, плащан от AS Tartu Agro, се е увеличил на 12 май 2009 г. до 8,68 EUR/ha (вж. съображение 25), като въпреки това изглежда е останал по-нисък от пазарната цена и през периода 2010—2014 г.

(137) Въз основа на данните, представени от естонските органи, през 2015 г. средната наемна цена за земеделска земя в Естония е била 52 EUR/ha и съответно 55 EUR/ha за обработваема земя (вж. съображение 39, таблицата). В област Тарту, в която се намира отдадената под наем на AS Tartu Agro земя, наемната цена е била 63 EUR/ha и 65 EUR/ha. Според естонските органи AS Tartu Agro е заплащало наемна цена в размер на 26,86 EUR/ha. Следователно през 2015 г. наемът, плащан от AS Tartu Agro, е бил по-нисък от пазарната цена.

(138) През 2016 г. средната наемна цена за земеделска земя и обработваема земя в Естония е била 52 EUR/ha и съответно 54 EUR/ha (вж. съображение 39, таблицата). В област Тарту цената е била 61 EUR/ha и съответно 61 EUR/ha. Според естонските органи AS Tartu Agro е заплащало наемна цена в размер на 27,30 EUR/ha. Следователно и през 2016 г. наемът, плащан от AS Tartu Agro, е бил по-нисък от пазарната цена.

(139) През 2017 г. средната наемна цена за земеделска земя и обработваема земя в Естония е била 58 EUR/ha и съответно 60 EUR/ha (вж. съображение 39, таблицата). Липсват данни за област Тарту за тази година. Според естонските органи AS Tartu Agro е заплащало наемна цена в размер на 27,28 EUR/ha. Следователно наемната цена сама по себе си, заплащана от AS Tartu Agro, е била по-ниска от пазарната цена и през 2017 г.

(140) Според тези стойности в периода 2000—2017 г. наемната цена сама по себе си е била под пазарната цена.

([26]) Решение на Общия съд от 28 февруари 2012 г., Land Burgenland и Австрия/Комисия, съединени дела T-268/08 и T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, точка 72.

(141) По-долу са представени другите изброени в договора задължения: i) годишни инвестиции в дренажни системи; ii) разходи за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите, включително разходи за защита на културите, минерални и органични торове, обработка с вар и поддръжка на крайпътни участъци, и iii) плащане на всички данъци (съображение 26).

(142) Естонските органи твърдят, че всички горепосочени задължения на наемателя следва да бъдат взети предвид при оценка на дохода от наем.

(143) Комисията може да приеме този довод за част от годишните инвестиции в дренажната система (съображения 36, 60 и 79). Съгласно член 16, параграф 1 от Закона за подобряването на земите („Maaparandusseadus“), който е бил в сила тогава, поддържането на система за подобряване на земята е било задължение на собственика на земята. При все това горепосоченото правно основание се отнася за поддържането на системата за подобряване на земята като цяло и с него не се предвиждат например минималните изисквания за системите за подобряване на земята, нито се регулират инвестициите в нови дренажни системи. В разглеждания случай според Министерството AS Tartu Agro е извършило инвестиции в размера, определен в договора, без разходите за тях да са му били възстановени от държавата. По отношение обаче на размера на тези инвестиции, изглежда, че той е бил предложен от AS Tartu Agro и не е бил наложен на AS Tartu Agro (вж. съображения 77—79). Според посоченото в протокола на комисията за оценка първоначалното предложение на AS Tartu Agro за наемната цена е било 10 000 EEK (приблизително 639 EUR) на година, съответно 3,24 EEK /ha (0,20 EUR/ha), плюс заплащане на поземления данък в размер на 85 000 EEK (приблизително 5 432 EUR) и извършване на инвестиции в размер на до 5 милиона естонски крони (приблизително 320 000 EUR) на година (вж. съображение 20). След преговорите в ограничен кръг наемната цена е била фиксирана на същото равнище като в първоначалното предложение (вж. съображение 25 и другите задължения, както следва: i) годишни инвестиции в размер на 400 000 EEK (приблизително 25 565 EUR, съответно 8,28 EUR/ha) за дренажни системи; ii) разходи за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите в общ размер на 3 981 100 EEK (приблизително 254 444 EUR) и iii) плащане на всички данъци (вж. съображение 26). Освен това AS Tartu Agro твърди, че е инвестирало дори повече в дренажната система, а именно 3,57 пъти повече от изискваното в договора за отдаване под наем (вж. съображение 78). По тази причина това изглежда означава, че размерът на инвестициите в дренажната система е бил определен от AS Tartu Agro и категорично не е изискан по закон, нито е наложен единствено от държавата, особено като се има предвид, че тръжната процедура е била непрозрачна, дискриминационна и условна (вж. съображение 130).

(144) В допълнение този вид инвестиции са по-дългосрочни в сравнение например с инвестициите в защита на културите и минерални торове, които трябва да се правят ежегодно. Същевременно наемодателят на AS Tartu Agro също се е възползвал от тези инвестиции, които са допринесли за по-ефективното използване на земята. Комисията отбелязва, че договорът за отдаване под наем е бил сключен за дълъг срок от 25 години, поради което от тези инвестиции също в голяма степен се е възползвало и дружество AS Tartu Agro — ползвателят на земята. Като цяло отводняването на земеделската земя добавя стойност към производството и увеличава в максимална степен възвращаемостта от отглеждането на култури за производителя ([27]). То повишава потенциала за добив, което означава, че добре отводнените почви увеличават в максимална степен темповете на растеж на културите. Освен това една дренажна система намалява променливите производствени разходи, тъй като добре отводнените почви имат нужда от по-малко торове и пестициди. В допълнение добре отводнените почви позволяват на селскостопанското оборудване да работи ефективно, като по този начин например се намалява потреблението на дизелово гориво и следователно разходите за производителя. При все това Комисията признава, че държавата е била облекчена от някои разходи (за поддръжка), която в противен случай тя е щяла да поеме като собственик на земята, докато все пак се е възползвала от евентуално увеличение на стойността на земята. Поради това, противно на констатацията, направена в решението за откриване на процедурата (вж. съображение 61 от решението за откриване на процедурата), Комисията установява, че инвестициите в дренажната система следва частично да бъдат отчетени като приход за държавата. С оглед на горепосочените доводи Комисията установява, че с добавянето на половината от инвестициите в дренажната система към дохода от наем за Министерството се прави консервативна оценка на допълнителните доходи от наем за Министерството. Още повече, тъй като AS Tartu Agro се облагодетелства в голяма степен от тези инвестиции, а размерът на инвестициите надвишава изискванията по закон размер. Въз основа на гореизложеното половината от годишните инвестиции следва да се разглеждат като част от дохода от наем за Министерството.

(145) При все това Комисията установява, че разходите за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите са в интерес на наемателя, тъй като те са свързани основно с разходите за производствени суровини като продукти за защита на културите (пестициди) и минерални и органични торове (вж. също съображение 36). Като цяло такива суровини се използват по време на всеки вегетационен период и видът им зависи от отглежданата култура. Поради това суровините представляват част от годишната производствена дейност на AS Tartu Agro и по същество от тях се възползва единствено предприятие AS Tartu Agro, тъй като те повишават например добивите на отглежданите от него култури. По тази причина Комисията не е съгласна с доводите на естонските органи (съображение 62) и на AS Tartu Agro (съображения 80 и 81). Освен това, ако държавата е била решила да използва земята за други цели (например за построяване на жилищни сгради в парцелите поради близостта им с втория по големина град в Естония — Tartu), употребата на пестициди и торове в минали периоди е щяла да има ограничено влияние върху стойността на земята. В допълнение, като се взема предвид дългият период на отдаване под наем за 25 години, основният

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm

бенефициер е ползвателят на земята — AS Tartu Agro. Освен това, както посочва жалбоподателят, държавата не е проверила изпълнението от AS Tartu Agro на тези задължения (вж. съображение 87). Въз основа на гореизложеното Комисията заключава, че разходите за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите в общ размер на приблизително 254 444 EUR не следва да се считат за част от дохода от наем на държавата.

(146) Като цяло данъците не представляват доход от наем като такива, тъй като се плащат от собственика на активите към държавата. При все това в разглеждания случай AS Tartu Agro е платило данъците от името на собственика на земята (държавата), както се твърди от естонските органи и AS Tartu Agro (съответно съображения 63 и 82—83) и следователно държавата не е имала собствени разходи по това перо. По тази причина, противно на посоченото в решението за откриване на процедурата (вж. съображение 61 от решението за откриване на процедурата), стойността на годишните поземлени данъци, платени от AS Tartu Agro следва да се разглежда като част от дохода от наем за Министерството.

(147) Макар и наемната цена да се увеличава със следните компоненти, описани по-горе — половината от инвестициите в дренажната система и данъците, платени от AS Tartu Agro — доходът от наем остава по-нисък от пазарната наемна цена.

(148) Въз основа на горепосоченото в периода 2000—2017 г. наемната цена, платена от As Tartu Agro, е била под пазарната цена. Освен това, като се има предвид, че тръжната процедура е била непрозрачна, дискриминационна и условна, Комисията заключава, че с отдаването под наем на земята от Министерството е било предоставено предимство на AS Tartu Agro.

*Избирателност*

(149) Както е заявил Съдът, когато се разглежда индивидуална помощ, идентифицирането на икономическото предимство позволява по принцип да се предположи изобретателността на дадена мярка ([28]). Комисията не е съгласна с довода на естонските органи, че мярката не е била избирателна (съображение 66). В това отношение мярката е предоставила предимство единствено на AS Tartu Agro, тъй като въпросната обществена земя е била отдадена под наем само на това дружество (вж. съображение 14). Това решение е било резултат от тръжна процедура, която е била непрозрачна, дискриминационна и условна (вж. съображения 110—130). Следователно условието за избирателност е изпълнено.

*Нарушаване на конкуренцията и засягане на търговията*

(150) За да бъде считана за държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 от ДФЕС, мярката трябва да е в състояние да наруши конкуренцията и да засегне търговията между държавите членки.

(151) Според съдебната практика на Съда самият факт, че едно предприятие е укрепило конкурентното си положение спрямо други конкурентни предприятия, като са му предоставени икономически облаги, които иначе не би получило в обичайния ход на осъществяване на своята дейност, е знак за евентуално нарушаване на конкуренцията. Поради това всяка помощ, предоставена на AS Tartu Agro под формата на наем с отстъпка би дала възможност на дружеството да увеличи или най-малкото да поддържа своята дейност в резултат на помощта. Следователно помощта може да ограничи възможностите за други предприятия.

(152) Въз основа на съдебната практика на Съда помощ, предоставена на предприятие, изглежда оказва въздействие върху търговията между държавите членки, когато предприятието осъществява дейност на пазар, отворен за търговия в рамките на ЕС. Бенефициерът осъществява дейност на пазара на млечни продукти, месо и зърнени култури (вж. съображение 10), на който се осъществява търговия в рамките на ЕС. През 2018 г. стойността на износа от Естония за 28-те държави — членки на ЕС, при осъществяване на търговия с месо и млечни продукти в рамките на ЕС е била съответно 51 милиона евро и 177 милиона евро ([29]). Засегнатите сектори са отворени за конкуренцията на равнището на ЕС и поради това са чувствителни към всяка мярка в полза на производството в една или в няколко държави членки. Обратно на мнението на естонските органи (съображение 66), Комисията установява с оглед на горепосочените съображения, че мярката е в състояние да наруши конкуренцията и да засегне търговията между държавите членки.

(153) Тъй като са изпълнени всички необходими условия от член 107, параграф 1 от ДФЕС, Комисията заключава, че оценяваната мярка представлява държавна помощ. Поради това предимството трябва да бъде количествено определено.

([28]) Вж. решение от 4 юни 2015 г. Комисия/MOL, C-15/14 P, EU:C:2015:362, точка 60.

([29]) Евростат: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database

*Количествено определяне на предимството*

(154) С оглед на горепосочените съображения докладът на Uus Maa следва да се използва с цел извършване на приблизителни оценки на наемната цена за периода 2000—2009 г. Според посоченото в доклада на Uus Maa в периода 2000—2004 г. наемът за земеделска земя в Тартумаа е бил от порядъка на 6—10 EUR/ha (вж. съображение 33). Въз основа на изложеното по-горе годишният среден наем (осреднената стойност) въз основа на доклада на Uus Maa следва да бъде сравнен с годишния наем, платен от AS Tartu Agro в периода 2000—2004 г.

(155) Що се отнася до периода 2005—2009 г., годишният наем за земеделска земя в Тартумаа се е увеличил до 10—20 EUR/ha. Също така осреднената стойност на годишния наем въз основа на доклада на Uus Maa следва да бъде сравнена с годишния наем, платен от AS Tartu Agro в периода 2005—2009 г.

(156) В периода 2010—2014 г. въз основа на доклада на Uus Maa наемните цени са били от порядъка на 25—60 EUR/ha. Този диапазон е доста голям, поради което следва да се използват наличните данни за осреднени стойности на наеми (в Естония, за земеделска земя), предоставени от Статистическата служба, за да се установи годишната приблизителна пазарна стойност (вж. съображение 39, таблицата). За периода 2015—2018 г. следва също така да се използват наличните данни за осреднени стойности на наеми (в Естония, за земеделска земя), предоставени от Статистическата служба.

(157) Освен това естонските органи твърдят, че най-малко 12,34 % от отдадената под наем земя не са подходящи за селскостопанска производствена дейност (вж. съображение 56). При все това Комисията установява, че в договора не е посочено, че някаква част от земята е неподходяща за селскостопанска дейност. По правило би следвало контрагентите да посочат особеностите на активите в договора и да адаптират условията на същия, и по-точно наема, съобразно с тези особености.

(158) Жалбоподателят е предоставил също така информация и относно площта и начина на ползване на парцелите (вж. съображения 88—91). Тази информация показва, че AS Tartu Agro е подало заявление за помощ на ЕС за селското стопанство и е имало възможност да реализира допълнителни доходи от земята, например чрез продажба на дървен материал (вж. съображение 91). Като пример за плащания за подпомагане на селското стопанство, през 2010 г. AS Tartu Agro е получило помощ за селското стопанство за 2 912,76 ha, представляващи приблизително 95 % от отдадения под наем обект. По този начин Комисията установява, че дори и не всички парцели да са представлявали изцяло обработваема земя, необработваемата земя е могла да бъде използвана по други начини. Например горската площ е могла да бъде използвана за производство на дървесина, затревената площ е могла да бъде използвана за производство на фураж и тя е била допустима за подпомагане чрез помощ на ЕС за селското стопанство, а пътищата за достъп (вж. съображение 56) са осигурявали ценен пряк достъп до парцелите с цел извозване на произведената продукция (пшеница, фураж и пр.). Като се има предвид, че е трудно да се установят надеждни приблизителни стойности за пазарната наемна цена за горски площи, затревени площи и друга земя, Комисията счита, че броят на хектарите, за които е отпусната помощ за селското стопанство, може да послужи като основа за изчисляване на предимството. В периода 2004—2018 г. броят на хектарите, за които е изплатена помощ за селското стопанство, е представлявал приблизително 95—97 % от отдадения под наем обект.

(159) Естонските органи твърдят също така, че е имало ограничен брой селскостопански производители, които са имали интерес да наемат повече от 3 000 ha земеделска земя (вж. съображение 57). В това отношение Комисията счита, че естонските органи, че са могли да отдават под наем отделни парцели от земята. Земята вече е била разделена на 23 отделни парцела, които са могли да бъдат наемани самостоятелно. Освен това броят на потенциалните допустими участници е бил допълнително ограничен от условието за продължаване на селскостопанската производствена дейност на AS Tartu Agro.

(160) Естонските органи също така твърдят, че несъществуващият пазар за отдаване под наем налага ограничения върху резултата от тръжната процедура. Според доклада на Uus Maa пазарната ситуация е била нестабилна, но в него все пак се посочва, че е имало сключени и краткосрочни договори за наем за използването на земеделска земя. Поради това и с оглед на пазарната ситуация частен пазарен инвеститор би определи срок за отдаване под наем, който е по-кратък от 25 години.

(161) Естонските органи твърдят също, че всички тези задължения на наемателя: i) годишни инвестиции в дренажни системи; ii) разходи за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите и iii) плащане на данъци, следва да бъдат взети предвид при оценяване на дохода от наем (вж. съображение 26).

(162) Комисията може да приеме този довод по отношение на годишните инвестиции в дренажната система (съображения 36, 60 и 79), както е описано в съображения 143 и 144. По тази причина половината от стойността на годишните инвестиции, определени в договора за отдаване под наем, следва да се разглеждат като част от дохода от наем. Това изглежда е консервативна приблизителна оценка въз основа на факта, че според законовите разпоредби поддържането на система за подобряване на земята е било задължение на собственика на земята (вж. съображения 143 и 144), но поради това, че договорът за отдаване под наем е бил с дълъг срок от 25 години, от тези инвестиции в голяма степен се е възползвало дружество AS Tartu Agro — ползвателят на земята.

(163) При все това Комисията установява, че разходите за поддържане на земята и за повишаване на качеството на почвите са главно в интерес на наемателя, тъй като те са свързани основно с разходите за производствени суровини, като например продукти за защита на културите (пестициди) и минерални и органични торове, както е описано в съображение 145, и не следва да се считат за доход от наем за държавата.

(164) Като цяло данъците не представляват доход от наем като такива, тъй като се плащат от собственика на активите към държавата. При все това в разглеждания случай AS Tartu Agro е платило данъците от името на собственика на земята (държавата), както се твърди в съображение 146, и следователно стойността на годишните поземлени данъци, платени от AS Tartu Agro, следва да се разглежда като част от дохода от наем за Министерството.

(165) Въз основа на изложеното по-горе предимството се изчислява като разликата между годишните приблизителни оценки на пазарната стойност на наема (вж. съображения 154—156) и действителния наем, платен на Министерството. Освен това, както е описано в съображения 162—164, към действителния наем следва да се добавят половината от стойността на годишните инвестиции, извършени от AS Tartu Agro в дренажната система, и поземлените данъци, платени от AS Tartu Agro от името на собственика на земята. Що се отнася до площта на отдадения под наем обект, броят на хектарите, за които е изплатена помощ за селското стопанство, следва да послужи като основа за изчисляване на предимството (вж. съображение 158).

### 5.2. **Определяне на дадена мярка като съществуваща или нова помощ**

(166) Договорът за отдаване под наем между Министерството и AS Tartu Agro е бил сключен през 2000 г. и следователно е бил действащ преди присъединяването на Естония към Европейския съюз. При все това той не изпълнява условията за това да бъде счетен за съществуваща помощ, както е определено в член 1, буква б) от Регламент (ЕС) 2015/1589 на Съвета ([30]) във връзка с приложение IV към Акта за присъединяване на Чешката република, Естония, Кипър, Латвия, Литва, Унгария, Малта, Полша, Словения и Словакия ([31]). В съответствие с глава 4, точка 4 „Земеделие“ от приложение IV, за да бъде счетена за съществуваща помощ, мярката за помощ се съобщава на Комисията в срок от четири месеца от датата на присъединяване, а всяка друга помощ се счита за нова помощ. Тъй като не е постъпило такова уведомление, настоящата мярка представлява нова помощ по смисъла на член 1, буква в) от Регламент (ЕС) 2015/1589, считано от 2000 г. нататък.

### 5.3. **Съвместимост на помощта**

(167) Мярка, която попада в приложното поле на член 107, параграф 1 от ДФЕС, като цяло е несъвместима с функционирането на вътрешния пазар, освен когато тя може да се възползва от някои от дерогациите, предвидени в ДФЕС. Съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС дадена помощ може да бъде счетена за съвместима с вътрешния пазар, ако бъде установено, че тя има за цел да улесни развитието на някои икономически дейности или на някои икономически региони, доколкото тази помощ не засяга по неблагоприятен начин условията на търговия до степен, която противоречи на общия интерес. За да бъде приложима тази дерогация, помощта трябва да отговаря на съответните правила на Съюза за държавната помощ.

(168) В съответствие с известието на Комисията за определяне на приложимите правила при оценка на незаконосъобразната държавна помощ ([32]) всяка неправомерна помощ съгласно член 1, буква е) от Регламент (ЕС) 2015/1589 следва да се преценява съгласно правилата и насоките, които са в сила в момента на предоставяне на помощта.

(169) Тъй като помощта е била предоставена през 2000 г., а условията на договора за отдаване под наем са променяни неколкократно (вж. съображение 27), тази мярка трябва да бъде разгледана с оглед на Насоките на Общността за държавни помощи в секторите на земеделието и горското стопанство за периода 2000—2006 г. ([33]) и последващите насоки. Комисията счита, че тази мярка не може да бъде обявена за съвместима съгласно Насоките, приложими за периода 2000—2006 г. Тя не може да бъде обявена за съвместима и съгласно Насоките на Общността за държавни помощи в секторите на земеделието и горското стопанство за периода 2007—2013 г. ([34]), нито въз основа на Насоките на Европейския съюз за държавната помощ в секторите на селското и горското стопанство и в селските райони за периода 2014—2020 г. ([35])

([30]) Регламент (ЕС) 2015/1589 на Съвета от 13 юли 2015 г. за установяване на подробни правила за прилагането на член 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ОВ L 248, 24.9.2015 г., стр. 9).
([31]) ОВ L 236, 23.9.2003 г., стр. 17.
([32]) ОВ C 119, 22.5.2002 г., стр. 22.
([33]) ОВ C 28, 1.2.2000 г., стр. 2.
([34]) ОВ C 319, 27.12.2006 г., стр. 1.
([35]) ОВ C 204 от 1.7.2014 г., стр. 1. Изменени с известия, публикувани в ОВ C 390, 24.11.2015 г., стр. 4; ОВ C 139, 20.4.2018 г., стр. 3 и ОВ C 403, 9.11.2018 г., стр. 10.

(170) Като цяло държавна помощ под формата на неправомерно ниски наеми за земя представлява оперативна помощ поради това, че намалява обичайните оперативни разходи на бенефициера. Оперативната помощ се счита prima facie за несъвместима с вътрешния пазар, по-специално съгласно член 107, параграф 3, буква в) от ДФЕС ([36]).

(171) При всички положения не са били приведени достатъчно доказателства за това, че мярката е била необходима и пропорционална, за да се постигнат някакви цели от общ интерес. Естония не е изтъкнала каквито и да било доводи относно съвместимостта и при всички положения разглежданата мярка следва да се счита за оперативна помощ. Следователно Комисията не намира никакви основания да обяви помощта за съвместима с вътрешния пазар по смисъла на член 107, параграф 3 от ДФЕС.

(172) Поради това Комисията стига до заключението, че отдаването под наем на земята на AS Tartu Agro от Министерството представлява държавна помощ, която е неправомерна и несъвместима с вътрешния пазар на основание член 107, параграф 1 от ДФЕС.

## 6. **ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ**

(173) Като се има предвид, че помощта е неправомерна и несъвместима с вътрешния пазар, Република Естония следва да прекрати мярката и да възстанови от AS Tartu Agro предоставената помощ, освен ако помощта е била предоставена за конкретен проект, който към момента на предоставяне е отговарял на всички условия на регламентите за групово освобождаване, Регламента за помощта de minimis или на схема за помощ, одобрена от Комисията.

(174) Освен това размерът на помощта трябва да бъде възстановен с цел да се възстанови отново положението, съществувало на пазара преди предоставянето на тази помощ. В член 17 от Регламент (ЕС) 2015/1589 е предвидено, че правомощията на Комисията за възстановяване на помощ са предмет на давностен срок от десет години („давностен срок“). Давностният срок започва да тече в деня, в който неправомерната помощ е предоставена на бенефициера. В контекста на разглежданата мярка договорът за отдаването под наем на земеделска земя е бил подписан между Министерството и AS Tartu Agro на 16 ноември 2000 г. (вж. съображение 24).

(175) При все това в член 17 от Регламент (ЕС) 2015/1589 е предвидено, че всяко действие, предприето от Комисията или от дадена държава членка, която действа по искане на Комисията, по отношение на неправомерната помощ, прекъсва давностния срок. В този контекст Комисията се свърза с естонските органи по отношение на тази мярка за първи път на 14 август 2014 г. Именно след получаване на жалба на 24 юли 2014 г. Комисията препрати жалбата на естонските органи и ги прикани да представят информация и мнения относно твърденията на жалбоподателя (вж. съображение 1). По тази причина давностният беше прекъснат от действието, предприето от Комисията на тази дата.

(176) Следователно помощта, получена от AS Tartu Agro, следва да бъде възстановена, считано от 14 август 2004 г. нататък. Сумата, подлежаща на възстановяване, следва да бъде изчислена, както е описано в съображения 154—165. Върху тази сума се начислява лихва, изчислена съгласно член 9 от Регламент (ЕО) № 794/2004 на Комисията ([37]), считано от 14 август 2004 г., до пълното ѝ възстановяване,

ПРИЕ НАСТОЯЩОТО РЕШЕНИЕ:

*Член 1*

Държавната помощ под формата на наем на земеделска земя на стойност под пазарната цена е била неправомерно предоставена от Естония в полза на AS Tartu Agro в нарушение на член 108, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

*Член 2*

Помощта не представлява държавна помощ, ако към момента на предоставянето ѝ е отговаряла на условията на член 2 от Регламент (ЕО) № 994/98 на Съвета ([38]), който се е прилагал към момента на предоставяне на помощта.

---

([36]) Решение от 19 септември 2000 г., Германия/Комисия, C-156/98, EU:C:2000:467, точка 30, решение от 9 юни 2011 г., Comitato „Venezia vuole vivere“/Комисия, съединени дела C-71/09 P, C-73/09 P и C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, точка 136 и решение от 8 юни 1995 г., Siemens/Комисия, T-459/93, EU:T:1995:100, точка 48.

([37]) Регламент (ЕО) № 794/2004 на Комисията от 21 април 2004 г. за прилагането на Регламент (ЕО) № 659/1999 на Съвета относно определянето на подробни правила за прилагането на член 93 от Договора за създаване на Европейската общност (ОВ L 140, 30.4.2004 г., стр. 1).

([38]) Регламент (ЕО) № 994/98 на Съвета от 7 май 1998 г. относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз към определени категории хоризонтална държавна помощ (ОВ L 142, 14.5.1998 г., стр. 1).

*Член 3*

Индивидуалната помощ, предоставена по посочената в член 1 мярка, която към момента на предоставянето ѝ е отговаряла на условията, определени с Регламент (ЕС) № 702/2014 на Комисията ([39]) или с друга одобрена схема за помощ, е съвместима с вътрешния пазар до максималния интензитет на помощта, приложим за този вид помощ.

*Член 4*

1. Република Естония си възстановява посочената в член 1 помощ от AS Tartu Agro.

2. Сумите, които трябва да бъдат възстановени, включват лихви, начислени от датата, на която те са били предоставени на разположение на AS Tartu Agro, до датата на тяхното действително възстановяване.

3. Лихвата върху сумите, които трябва да бъдат възстановени, се изчислява с натрупване в съответствие с глава V от Регламент (ЕО) № 794/2004 и Регламент (ЕО) № 271/2008 на Комисията ([40]) за изменение на Регламент (ЕО) № 794/2004.

*Член 5*

1. Възстановяването на предоставената помощ по схемите, посочени в член 1, се извършва незабавно и ефективно.

2. Република Естония осигурява изпълнението на настоящото решение в срок от четири месеца от датата, на която е уведомена за него.

*Член 6*

1. В срок от два месеца от уведомяването за настоящото решение Република Естония предоставя на Комисията следната информация:

общата сума (главница и лихви), която трябва да бъде възстановена от AS Tartu Agro като страна, получила помощ, която не е обхваната от правилото de minimis, Регламент (ЕС) № 702/2014 или от която и да е одобрена схема за помощ;

2. Република Естония уведомява редовно Комисията за напредъка в прилагането на националните мерки, които са предприети с цел изпълнение на настоящото решение, до пълното възстановяване на помощта, посочена в член 1. При обикновено искане от страна на Комисията тя представя незабавно информация за вече предприетите и планираните мерки за изпълнение на настоящото решение.

*Член 7*

Адресат на настоящото решение е Република Естония.

Съставено в Брюксел на 24 януари 2020 г..

*За Комисията*
Margrethe VESTAGER
*Изпълнителен заместник-председател*

([39]) Регламент (ЕС) № 702/2014 на Комисията от 25 юни 2014 г. относно деклариране на някои категории помощи в секторите на селското и горското стопанство и в селските райони за съвместими с вътрешния пазар в приложение на членове 107 и 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз и за отмяна на Регламент (ЕС) № 1857/2006 на Комисията (ОВ L 193, 1.7.2014 г., стр. 1).

([40]) Регламент (ЕО) № 271/2008 на Комисията от 30 януари 2008 г. за изменение на Регламент (ЕО) № 794/2004 за прилагането на Регламент (ЕО) № 659/1999 на Съвета относно определянето на подробни правила за прилагането на член 93 от Договора за създаване на Европейската общност, ОВ L 82, 25.3.2008 г., стр. 1.