



Адрес за кореспонденция: 9002 гр. Варна бул. „8-ми приморски полк“ № 54

e-mail: [basv1@abv.bg](mailto:basv1@abv.bg)

mob.+359 896 697 223

+359 888 977 550

Изх.№ 346/ 06.01.2020 г.

## СТ А Н О В И Щ Е

**ОТНОСНО:** СТАРТИРАНЕ НА ИМОТЕН РЕГИСТЪР В БЪЛГАРИЯ И НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ЗАКОНОДАТЕЛНИ ПРОМЕНИ

Въвеждането на системата на имотен регистър в Република България е устойчива политика и институционален ангажимент на българското правителство още от 1994 г., когато МС приема Концепция за система за поземлен регистър в Република България, изготвена от проф. Живко Сталев.

Това налага мащабна реформа и една принципно нова уредба, която да отговаря на обективните потребности. Реформата преминава условно през няколко етапа:

**Първи етап** - отделяне на вписването от нотариалните действия, реализиран още през 1998 г.

**Втори етап** - приемане на ЗКИР и съпътстващите го подзаконови нормативни актове, реализиран през 2001 г.

**Трети етап** – промяна в Правилника за вписванията през 2001 г. на кръга актове, подлежащи на вписване, наложена с оглед сигурността на оборота с недвижими имоти /разширяване на обхвата на вписването и по отношение на констативните актове и актовете за собственост, издадени от държавните и общински органи, в нови закони се уреждат допълнителни основания за вписване и др/.

**Четвърти етап** - преминаване от партида на лицето към партида на имота и създаването на имотен регистър.

**Пети етап** - създаване на връзка между имотен регистър и кадастър.

**Шести етап** създаване на архив на партидите на недвижимите ИМОТИ.

Всички етапи не са самоцелни, а имат задача да отговорят на нарасналия оборот с недвижими имоти и да гарантират сигурността, която той изисква.

С поредни промени в ЗКИР независимо от Концепцията през 2004 г. се създаде Агенция по вписванията /АВ/, с териториални звена - служби по вписванията, като изпълнителна агенция към министъра на правосъдието, със задача да организира работата по създаването и поддържането на имотния регистър и осигурява връзката между имотния регистър и други регистри (чл. 58а и чл. 58б от ЗКИР).

Със създаването на тази административна структура се допусна разкъсване на дейностите, отговорностите и приложимите процедурни правила по отношение на единния процес на вписването.

Вписването като юридическа дейност е изцяло от компетентността на съдиите по вписванията, докато техническото въвеждане на информация в партидите на лицата и съхраняването на книгите за вписване бе възложено със закон на административна структура.

Необосновано е приетото още със създаването на Агенция по вписванията решение, таксите, дължими за вписване, отбелязване и заличаване на актове, както и за издаване на удостоверения да се внасят изцяло по нейна сметка. Агенцията съхранява нотариалните книги, като следва да събира като изцяло свой приход таксите за предоставянето на устни справки, извлечения от персоналните партиди – административни услуги, осъществявани от служители на службите по вписванията по места. Когато се касае до извършване на нотариално охранително производство, т.е. съдействие от страна на съдебен орган за законосъобразно протичане на гражданските отношения такса се дължи и за осъществената съдебна безспорна администрация, и за техническото ѝ обезпечаване.

Служителите на имотния регистър технически изпълняват разпореждането на съдията по вписванията. Преценката за законосъобразност и пълнота на информацията в съдебно-охранително производство по вписване е вменена на съдията по вписванията. Към момента той няма правомощия за контрол върху работата на служителите на АВ.

С оглед изложеното, връщането на служителите към АВ като такива към съдиите по вписванията в районните съдилища би решило редица проблеми от институционален, процедурен и технически

характер. Така ще отпадне и необходимостта от командироване на служители в 84 служби по вписванията. В районните съдилища може да се направи взаимна заменяемост на служителите на службата по вписванията и съдебно - изпълнителната служба.

Друга възможност е таксите за извършване на нотариално охранително производство да се регламентират отново в Тарифата на съдилищата. По този начин АВ няма да бъде квалифицирана от бизнеса като приходна агенция. Промяната на тарифата регламентираща таксите би дало възможност и до увеличаване на техния размер.

През 2008 г. във всички 113 Служби по вписванията е въведен програмен продукт „ИКАР“ с цел обезпечаване на създаване на имотен регистър.

В България са регламентирани и двете системи на вписване. Персоналната система е уредена от Правилника за вписванията и се прилага в цялата страна. С приемането на ЗКИР се регламентира и реалната система на вписване.

Независимо, че ЗКИР е в сила от 1 януари 2001 г. все още работата по създаването на имотен регистър и обменът на данни между регистрите е сериозно затруднен.

В противоречие с действащата персонална система на вписване, с преходните и заключителните разпоредби на ЗКИР се регламентираха изменения във всички закони, съдържащи разпоредби за вписване, отбелязване или заличаване на вписването на актове относно недвижими имоти, като в тези закони се предвиди, че съответните вписвания, отбелязвания или заличавания се извършват в „имотния регистър“.

**Тези текстове създадоха правна привидност, че в България има имотен регистър.** Масово започнаха да се прилагат разпоредбите на ЗКИР /включително от държавни органи, изискващи писмени справки/, касаещи вписването в имотния регистър. Такова вписване всъщност не е извършвано никъде на територията на страната до момента, поради липсата на въведен имотен регистър по предвидения в ЗКИР ред, респ. поради липсата на имотни партии, създадени по установен от закона ред. Тази привидност се подкрепи и от съществуващата в интернет пространството система „ИКАР“, наречена имотен регистър на България, която предоставя

информационни услуги без законова регламентация и без гаранция за вярност, пълнота и сигурност на съдържащата информация.

С въвеждането на новата електронна система за вписване - „Интегрирана информационна система за кадастър и имотен регистър” - /ИИСКИР/ служителите на АВ започнаха да обединяват информацията за недвижимите имоти, предмет на представените за вписване актове, в т.нар. „файлови партиди” за същите. Тези т.нар. „файлови партиди” за имоти в голямата им част не могат да служат като помощно средство за образуване на „имотни партиди”, а още по – малко като основа за създаване на имотен регистър, поради следните причини:

1. „Файловите партиди” на имотите се създават в информационната система за вписване от служителите към Агенцията по вписванията, без наличие на разпореждане на съдията по вписванията. Съдиите по вписванията нямат нормативно осигурен достъп до информационната система на АВ. Не могат да контролират обобщаването на информацията и това кои записи за имотите по въведени актове да попълнят въпросната файлова партида на имота.

2. Образуването на една „файлова партида” се извършва чрез обединяването на отделни идентични или сходни записи за имоти, с този по подлежащия на вписване акт. Това предполага служителят да констатира, че описаните в съществуващите записи имоти са идентични с имота, индивидуализиран в текущия акт, чието вписване е разпоредено от съдията по вписванията.

Такава обективна преценка, отразяваща действителното фактическо и правно положение, не може да бъде извършена, без юридически познания и наличие на допълнителни писмени доказателства, представени или събрани от съдията по вписванията. (напр. удостоверения за идентичност, скици на имотите по действащите планове за регулация и застрояване; заповеди за промяна на предназначението; заповеди за изменение на КК и КР; разрешения за преустройство на сгради или други търговски обекти и др.;

Поради липсата на надлежен съдебно-охранителен контрол от страна на съдията по вписванията, често при последващите вписвания, отбелязвания или заличавания се създава друга „файлова партида” за имот, който вече и бил въведен в системата, която не обхваща записите по предишните вписвания.

В резултат на това в информационната система на АВ са създадени и продължават да се създават повече от една „файлова партида“ за един и същи имот. С промяна на нормативната уредба „Файловите партии са преименувани на „електронни партии“.

3. За всички недвижими имоти, предмет на подлежащите на вписване актове след датата на инсталиране в съответната Служба по вписванията на „ИИСКИР“, служителите към СВ трябва да образуват „файлови партии“, независимо от това, дали недвижимият имот се намира в землище с одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри и съответно има даден от кадастъра идентификатор, или няма такъв.

Посоченото е в противоречие не само с действащата персонална система на вписване, но и с правния принцип партида да се води единствено за недвижимия имот, който има идентификатор, заложен в ЗКИР в редакцията му отреди изм. и доп., обн. ДВ, бр.49 от 2014 г. и ДВ, бр.57/2016 г.

4. В разрез с принципа за осигуряване в максимална степен на правна сигурност в оборота с недвижими имоти, от Агенцията по вписванията е придадена публичност на така образуваните „файлови партии“ на имотите.

„Файловите партии“ на имотите, наименувани в електронната система за вписване „ИИСКИР“ и в отдалечения достъп като „имотни партии“ въвеждат в заблуждение потребителите на информацията, че това действително са „имотни партии“ – т.е. партии създадени по реда, предвиден в ЗКИР.

В голямата им част тези партии на имотите не съдържат всички вписани актове относно конкретния недвижим имот, поради наличието на различна индивидуализация на имотите в отделните актове, въведени в информационната система. Множеството изменения в кадастралната карта и регистри за съответните територии, извършени от нейното одобряване до настоящия момент, свързани с разделяне, обединяване на недвижими имоти, при които същите получават нови идентификатори, води до образуване от служителите в СВ на повече от една „електронна партида“ и на имот с идентификатор.

Тази информация, осигурена чрез отдалечения достъп, се ползва и от редица държавни органи – НАП, КОНПИ, нотариуси, съдебни

изпълнители и други органи, натоварени с провеждането на особен вид контрол и регулация на общозначими обществени отношения.

5. С последните изм. и доп. на ЗКИР, обн. ДВ, бр. 57/2016 г., с новата разпоредба на чл.65, ал.4 от този нормативен акт се регламентираха тези „файлови партии“, наименувани в закона като „електронни партии“.

Необходимостта от достоверност и пълнота на информацията, обединена при изготвянето на „електронните“ партии, засягащи имот с идентификатор, изисква същите да са подкрепени с писмени доказателства и да се образуват въз основа на изрично разпореждане на съдията по вписванията на основание чл.280 ЗСВ, след неговата юридическа преценка и контрол.

С оглед изложеното, образуването в информационната система на две или повече „файлови партии“, съответно „електронни партии“ за един и същи имот, създава неточна, непълна и недостоверна база данни, която не може да послужи като помощно средство, нито като основа за създаване на „имотни партии“ по реда, предвиден в ЗКИР, но може да доведе до заблуждение и да породи негативи за участниците в оборота с недвижими имоти.

В годините са правени множество промени в ПВ и ЗКИР, без да е имало ясна визия за цялостния процес по създаване на ИР. Това е и причината в България имотен регистър все още да няма, а да има само правна привидност за неговото съществуване.

## **СТАРТИРАНЕ НА ИМОТЕН РЕГИСТЪР**

Правната привидност за създаден Имотен регистър в България ще бъде преодоляна само със стартирането на производството по създаване на Имотен регистър.

Вменяването на задължения на съдиите по вписванията е необходимо с оглед предстоящия сложен и продължителен процес във времето по създаването на имотен регистър. Дейността на съдиите по вписванията при недостатъчно функции крие огромен риск от безконтролно попълване на базата данни на АВ, опасност от образуването на повече от една партида за един недвижим имот, което от своя страна създава реална опасност от предоставянето на невярна

информация при изготвянето на удостоверения за тежести и предоставянето на други справки.

**Единствено чрез изработването на надеждни правни механизми за закрила собствеността на правните субекти, съответстващи на обществените потребности, може да бъде реализирана регулативната роля на държавата по охраняване на имуществените права на гражданите и юридическите лица.**

Това ще спомогне за създаване на партии на отделните имоти, със законово регламентирано съдържание и под държавния контрол на независим съдебен орган в лицето на съдията по вписванията. В тях ще се вписват актовете, с които се признава, прехвърля, изменя или прекратява правото на собственост или друго вещно право върху недвижим имот, както и възбраните и ипотеките, касаещи конкретния имот.

Партидата ще показва състоянието на посочените обстоятелства след последното вписване и ще дава възможност да се проследят хронологично промените във вписаните обстоятелства, както и вписаните актове. Хронологията се осъществява от последователно постъпилите актове и тяхното въвеждане във входящия регистър по дата и час.

Създаването на верен и пълен имотен регистър е задължителна предпоставка за предоставянето на е-услуги на граждани и организации.

Не на последно място България трябва да се включи в създадената в рамките на ЕС единна система The European Land Information Service/ EULIS/, осигуряваща достъп до електронните национални системи за вписване на актове или права по партидите на недвижими имоти.

Асоциацията на съдиите по вписванията се чувства ангажирана да представи визията, която има за стартиране на имотен регистър и изменения и допълнения на ЗКИР, които се свеждат до следното:

1. Производството по създаване на имотния регистър да стартира веднага, без да е необходимо приемане на кадастрална карта и план за цял съдебен район. То да се открива със заповед на министъра на правосъдието за всички съдебни райони, в които има одобрени

кадастрални карта и кадастрални регистри, независимо че са за част от територията на съдебния район.

2. Целта на производството по създаване на имотен регистър е поетапното създаване освен на поименни партиди и на имотни партиди за всеки недвижим имот на територията на страната, както и на единствена предварителна имотна партида, която да се преобразува в имотна партида, представляваща гаранция за достоверност, сигурност и пълнота на съдържащата се в нея информация.

3. След обнародването на Заповедта по чл. 70 съдията по вписванията към съответния районен съд да ръководи цялото производство по създаване на имотния регистър в съдебния район и да решава всички въпроси по образуването, воденето и актуализирането на предварителната имотна партида за недвижим имот.

4. Инцидентното създаване на предварителна имотна партида при постъпване за първи път на сделка с недвижим имот за имот, който има създаден идентификатор или създаване на предварителна имотна партида само за имоти за които има приета кадастрална карта и план.  
/разработени два варианта/

И в двата случая едновременно с разпореждането за вписване на акта по поименната партида, съдията по вписванията постановява и образуване на предварителна имотна партида.

5. Разписване на детайлна процедура за създаване на предварителната имотна партида, която впоследствие се преобразува в имотна партида на недвижимия имот.

6. Регламентиране на задълженията на съдията по вписванията в хода на производството по създаване на имотен регистър, с оглед събирането на данни за установяване на правото на собственост върху имот, както и ограничените вещни права, което ще гарантира пълнотата на изготвената предварителна партида.

7. В ЗКИР да се предвиди и възможност установените грешки и непълноти да могат да бъдат поправени.

С цел гарантиране правата на лицата с вписани актове по персоналната система, при преминаването от персонално вписване към поимотно вписване да се въведе изрично правило, че вписаните по персоналната система актове запазват своето действие, независимо дали са нанесени в имотната партида или не. Както и паралелно вписване в програмният продукт по персоналната система.



8. Създаване на имотен регистър, който да има доказателствена сила.

Законът за изменение и допълнение на ЗКИР, приет от 43 НС през 2016г. в частта Кадастър постигна целта си като ускори процесът по създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на страната с облекчената процедура за създаването им за неурбанизираните територии. В кратки срокове се покри голям процент от територията на страната с кадастрална карта и регистри.

В тази връзка считаме, че изменения в ЗКИР ще направят това възможно и по отношение на създаването на голям брой предварителни имотни партии, които ще се преобразуват в имотни партии и ще се гарантира сигурността и публичността на вписванията и предотвратяване на имотните измами.

В средносрочен план промените съществено ще подпомогнат въвеждането на имотен регистър за територията на цялата страна.

С уважение:

/Десислава Михайлова –

Председател на УС на БАСВ/

