



ДО
Г-ЖА БОРЯНА ИВАНОВА-
ГЛАВЕН ОДИТОР ПРИ
СМЕТНАТА ПАЛАТА
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

СТАНОВИЩЕ

ОТ

Българска асоциация на съдиите по вписванията

ОТНОСНО: Извършвания одит от екип на Сметната палата „Ефективност на организацията и контрола на дейностите по водене и съхраняване на поддържаните от Агенцията по вписванията регистри”

УВАЖАЕМА Г-ЖО ИВАНОВА,

В качеството Ви на ръководител на екипа, извършващ горепосочения одит, представяме пред Вас настоящето становище, защото осъществяването от съдиите по вписванията съдебни охранителни производства (вписване, отбелязване и заличаване на вписването на актове относно недвижими имоти; издаване на удостоверения за тежести) - от една страна и обвързаната с тези производства ефективност на дейностите по Имотния регистър, поддържан от Агенцията по вписванията – от друга, са тясно свързани с проблема за правната сигурност в гражданския и стопанския оборот с недвижими имоти. Осигуряването на необходимата и задължителна правна сигурност в правния обмен с недвижими имоти е въпрос с *висока степен на обществена значимост, с оглед регулирания кръг обществени отношения.*

В несъответствие с принципа за постигане в максимална степен на правна сигурност в правния обмен с недвижими имоти, в продължение вече на единадесет години не се осигурява никаква ефективност на *подготвителния етап* по създаване на имотен регистър, чието начало беше поставено в края на 2008 г., съответно първите месеци на 2009 г., когато във всичките 113 Служби по вписванията към АВ беше инсталирана новата „Интегрирана информационна система за кадастър и имотен регистър” - „ИИСКИР”.

Не е налице необходимата ефективност и на самия *процес по създаване на имотен регистър* в петте съдебни района, за които има издадени заповеди по чл.70 от ЗКИР на Министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър-РС – Балчик, РС – Благоевград (Заповед № ЛС-04-68/01.02.2006 г., обн. ДВ, бр.16/21.02.2006 г.), РС – Каварна (Заповед № ЛС-04-67/01.02.2006 г., обн. ДВ,

бр.16/21.02.2006 г.), РС – Добрич (Заповед № ЛС-04-66/01.02.2006 г., обн. ДВ, бр.16/21.02.2006 г.) и РС – Асеновград (Заповед № ЛС-04-918/10.10.2006 г., обн. ДВ, бр.87/27.10.2006 г.). В посочените съдебни райони множеството практически проблеми, които възникват в дейността на съдиите по вписванията, осъществяващи вписването паралелно по двете системи – персонална и поимотна, не само нямат нормативно разрешение повече от единадесет години, но и се задълбочиха с многобройните хаотични и антилогични промени на парче на ЗКИР през периода 2014 г. - 2016 г. вкл. и на подзаконовите нормативни актове за прилагането му. Освен, че се вмени в задължение на съдиите по вписванията от тези съдебни райони да създават „предварителни партии“ на недвижимите имоти по постъпили молби за вписване на актове, *без наличие на правомощия да изискват необходимите писмени доказателства*, с измененията на ЗКИР, обн. ДВ, бр.49/13.06.2014 г., се премахнаха „предварителните имотни партии“ и останаха само „имотни партии“, като в ПЗР не се уреди тяхното преобразуване в „имотни партии“. Поради това не е ясно какво е правното положение на вече образуваните „предварителни партии“ на недвижимите имоти в горесцитираните съдебни райони.

I. Насочваме Вашето внимание към обстоятелството, че във всичките останали 108 Служби по вписванията *«електронните партии» на имотите, регламентирани в сравнително новата разпоредба на чл.65, ал.4 от ЗКИР (изм. и доп., ДВ, бр. 57/2016 г.), се създават в информационната система „ИИСКИР“ още от момента на нейното инсталиране - от конкретната дата в края на 2008 г., съответно началото на 2009 г., на която в отделната служба по вписванията е въведен посочения програмен продукт за техническо обработване на информацията по актовете, чието вписване е разпоредено от съдията по вписванията.*

Тези „електронни имотни партии“ бяха наименувани и обозначени в „ИИСКИР“ като *„файлови партии“ на имотите* до мес. февруари 2020 г., когато се извършиха някои технически дейности по „надграждане на Имотния регистър“ от АВ. В резултат на това *„файловите партии“* се преименуваха на *„помощни партии“ на имотите* в съответствие с терминологията, употребена в разпоредбата на чл. 9, ал.1, изр. последно от Правилника за вписванията. Посочените термини - „файлова партия № ...“, понастоящем „помощна партия № ...“ се генерират автоматично от електронната система и фигурират единствено в описанието на недвижимия имот, за който се издава удостоверение за тежести. В останалата част от тези писмени справки, респ удостоверения, отразяваща вписаните актове с предмет същия имот, както и в компютърните разпечатки за извършени вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на конкретно лице, същите тези партии на имотите са посочени с друго наименование – *„имотни партии“*. Така заложен в информационната система термин е в грубо противоречие на закона, защото по своята същност партидите на имотите, които се създават в програмния продукт на АВ не са „имотни“ партии по смисъла на ЗКИР, тъй като за 108 съдебни района в Република България от общо 113 такива, не е открито производство по създаване на имотен регистър със Заповед на Министъра на правосъдието по чл.70 от ЗКИР, въз основа на която се създават партии на недвижимите имоти по разпореждане на определения в Заповедта съдия по вписванията.

Образуваните в „ИИСКИР“ партии на недвижимите имоти представляват „файлови“ или „електронни“, или „помощни“ партии на имотите, (ако се приеме, че изброените термини са синоними), но не и „имотни партии“, т.е. партии създадени по реда, предвиден в ЗКИР, предполагащ наличие на Заповед по чл.70 от същия нормативен акт. **Съгласно разпоредбата на чл.74, ал.1 от ЗКИР до обнародването на заповедта по чл.73 за въвеждане на имотен регистър вписванията се извършват по досегашния ред - по реда, предвиден в ПВ, уреждащ персоналната система на вписване на актове относно недвижими имоти, като се изготвят партии по чл.65, ал.3 от същия закон.** Поради

липсата на визираните в ЗКИР предпоставки за извършване на вписването по начина, предвиден за имотния регистър, съдиите по вписванията нямат правомощието да постановяват разпорежданията си на основание и в съответствие със ЗКИР. Техническата дейност по вписването, извършвана от служителите към Службите по вписванията, също не може да бъде осъществявана законосъобразно по ред, различен от този по ПВ и без да е налице разпореждане на съдията по вписванията за извършване на вписването на акта в съответната част на имотната партида, за която се отнася. Вписването е недействително, когато липсва постановление от съдията по вписванията охранителен акт /чл.85 от ЗКИР/.

Освен горното, следва да се отбележи, че съдържанието на посочените „файлови”, респ. „електронни” или „помощни” партиди, начина на тяхното изготвяне и структурирането на информацията не са уредени в действащото законодателство, регламентиращо производството по вписване, отбелязване и заличаване на вписването на актове относно недвижими имоти, което от своя страна поставя въпроса за действителността на така извършваните вписвания на имотен формат в „ИИСКИР”.

В законодателството няма легално определение на доскоро фигуриращото в информационната система понятие „файлови партиди” на имотите, но същите могат да бъдат определени като структурирана информация на дигитален носител – на имотен формат. **Предвид тази им същност, както и фактът, че към настоящия момент (съответно - до издаването на заповед по чл.70 ЗКИР за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съответния съдебен район), не се създават други партиди в „ИИСКИР”, се налага логичния извод, че именно „файловите партиди” на имотите, с ново наименование в компютърната система - „помощни партиди”, по същество представляват предвидените в чл.65, ал.4 от ЗКИР „електронни” имотни партиди, изготвяни само от служителите в Службите по вписванията към АВ, за които партиди също няма легална дефиниция.**

Единствено в Правилника за вписванията като подзаконен нормативен акт, уреждащ действащата персоналната система на вписване, е изрично визирано, че справките по партидите за имотите *имат само помощен характер и се правят, за да се установи описанието на имота* (чл.39, ал.2 от ПВ).

С оглед уеднаквяване на терминологията в настоящето становище, уточняваме, че посочените по – горе партиди на имотите, създавани от служителите в Службите по вписванията към АВ, ще бъдат обозначени в изложението като «електронни партиди» на имотите.

II. В противоречие с разпоредбата на чл.65, ал.4 от ЗКИР «електронни партиди» на имотите се създават в „ИИСКИР” не само при техническото обработване на информацията по актове, „засягащи имот с идентификатор”, каквото е нормативното изискване, заложено в закона, години след въвеждането на тази информационна система и свързания с нея начален момент на създаването на разглежданите «електронни партиди» по начина, описан по – долу.

За всички недвижими имоти, предмет на актовете, депозирани след датата на инсталиране в съответната Служба по вписванията на „ИИСКИР”, по които е разпоредено вписването от съдията по вписванията, служителите към СВ трябва да образуват „електронни партиди”, 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. В противен случай не може да бъде въведен в информационната система актът, по който съдията по вписванията се е произнесъл с разпореждане за вписване, отбелязване или заличаване на вписването на основание Закона за собствеността и Правилника за вписванията, респ. не може да бъде извършена и окончателно приключена техническата дейност по вписването чрез избиране на бутон „Приключен акт”. Последниците от това са, че „неприключеният” акт в „ИИСКИР” няма да бъде отразен по персоналните партиди

на лицата – страни по сделката и съответно този акт няма да фигурира в издаваните удостоверения за тежести. Посоченото е в противоречие не само с действащата персонална система на вписване, но и с правния принцип партидата да се води единствено за недвижим имот, който има идентификатор, залегнал в ЗКИР в редакцията му отреди изм. и доп., обн. ДВ, бр.49 от 2014 г. и ДВ, бр.57 / 2016 г. Единствено еднозначното обозначаване на един недвижим имот с идентификатор – уникален номер, даден от кадастъра, обуславя идентичност в идентификацията на имота.

III. Създаването в продължение на единадесет години „електронни партии“ на недвижимите имоти, предмет на представените актове, по които е постановено от съдията по вписванията разпореждане на вписване по персоналната система, през периода от 2009 г., (когато във всички Служби по вписванията към АВ е инсталирана „ИИСКИР“) до настоящия момент, в голямата им част не могат да служат като помощно средство за образуване на „имотни партии“, както и като основа за създаване на имотен регистър.

Причините за това са следните:

1. „Електронните партии“ на имотите се създават в информационната система за вписване от служителите към Агенцията по вписванията, **без наличие на разпореждане на съдията по вписванията относно обобщаването на информацията, дадено по ред, определен в закон.** Не само, че няма правно основание, въз основа на което съдиите по вписванията да постановят такъв охранителен акт, но те нямат и правомощия, нито фактическа възможност да контролират кои записи за имотите по въведени актове в системата се обединяват при образуването на „електронната партида“ на имота. До информационната система на АВ съдиите по вписванията *нямат нормативно осигурен достъп.*

2. Образуването на една „електронна партида“ се извършва *чрез обединяването на отделни идентични или сходни записи* за имоти, предмет на вписаните до този момент актове в информационната система, с този по подлежащия на вписване акт. Посоченото предполага служителят да констатира, че съществуващите електронни записи с определено описание на имота, са за един и същи имот като този по текущия акт, чието вписване е разпоредено от съдията по вписванията. Това действие се извършва като служителят търси в електронната база данни имота, описан в съдържанието на акта, чрез избиране на бутон „търси/добави имот“ в модул „вписване“ от главното меню. Програмата дава възможност да се използват три алтернативни начина за „търсене на имот“: 1/ търсене по ЕГН / ЕИК по Булстат на праводателя – физическо или юридическо лице, страна по подлежащия на вписване акт; 2/ „бързо търсене по данни за имот“ чрез въвеждане на следните възможни критерии – идентификатор, номер на имотна партида, населено място, община, област и поле „забележка“, в което може да се въведе свободен текст; 3/ „търсене по данни за имот“ чрез възможност за въвеждане на горепосочените критерии за търсене на имота в опцията „бързо търсене по данни за имот“, както и допълнителни такива - местност, масив улица, жилищен комплекс, площ, планоснимачен номер на имота, номерът на отредения за него парцел, ако същият е в регулация, квартал и др.; ако имотът има идентификатор може да се посочи само той или да се въведе и „номерът по предходен план“, с което понятие в скиците, издадени от кадастъра се обозначава номерът на парцела, респ. урегулирания поземлен имот *по действащия регулационен план* и планоснимачния номер на имота по кадастралния план, отменен с влизането в сила на заповедта за одобряване на КК и КР. В резултат на търсенето и в зависимост от зададените критерии, избрани от самия служител, след натискане на бутон „търси“, на работния екран излизат наличните в системата записи на имот/имоти със сходно или идентично описание с това по настоящия акт, или всички записи на актовете, вписани по персоналната партида на праводателя /ако търсенето е по предишен собственик – праводател, респ. прехвърлител по вписвания акт/.

В случай, че служителят е избрал като начин за търсене на имота опцията „търсене по

данни на имот”, съдържаща най – много възможни, но незадължителни критерии за търсене, единствено въз основа на описанието на имотите по записите на вече вписаните в програмния продукт актове, служителят преценява кои от тези имоти са идентични с имота, предмет на подлежащия на вписване акт. Избират се конкретните имоти чрез бутона „избери” срещу съответния имот и тези имоти се добавят като имоти в процеса на обработване на информацията по текущия акт, което действие е наименувано в системата като „добавяне на имот като имот по акта”. Чрез бутона „обединяване на идентични записи-имоти” в поле „администрация” и потвърждаване на избраните записи, се създава „електронната партида” на имота. След обединяването на записите е запазено в електронната система описанието на имотите по предходните актове и са добавени новите данни по вписвания акт, въведени от служителя.

В случаите, когато служителят прецени, че наличните записи за имотите по въведени преди това актове в системата, не са идентични с имота по текущия акт, се създава **нова „електронна партида” на имота по вписвания акт, без да се обединяват различните записи.**

Предвид горното, в техническия процес на създаване на „електронната партида” служителят, по същество, трябва да *установи идентичност* между описанието на имотите по наличните записи на вече въведени актове в информационната система – от една страна и от друга - имотът по акта, който трябва да бъде вписан. **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, изд. от Техническите служби към Общините; 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; удостоверения за идентичност на обект на кадастъра, изд. от съответната СГКК, от които да е видно с какви идентификатори е бил отразен в кадастъра конкретен недвижим имот от момента на одобряване на КК и КР за съответната територия до датата на извършването на акта и кога са направени съответните изменения в КК и КР - в случаите на разделяне и обединяване на имоти, при което последните получават нови идентификатори; удостоверения, от които да е видно коя сграда от множество такива по документа за собственост на праводателя с какъв идентификатор е отразена в КК, въз основа на което да бъде преценено коя сграда, индивидуализирана във вписвания акт само с данните от кадастъра, е предмет на предишен акт и много др.).

Такива писмени доказателства не се представят в охранителното производство по вписване на актове относно недвижими имоти, защото молителите нямат нормативно задължение за това, нито съдията по вписванията разполага с правомощието да изисква и събира допълнителни доказателства.

Поради липсата на надлежен съдебен охранителен акт, постановен от съдията по вписванията, въз основа на необходимите доказателства, събрани по установен от закона ред, служителите към СВ създават нова „електронна партида” на имота по вписвания акт, без да се обединяват различните записи за същия имот, предмет на предходни актове, въведени в системата. При последващите вписвания, отбелязвания или заличавания се създава друга „електронна партида” за същия имот, която не обхваща записите по предишните вписвания, защото *в отделните актове, вписвани през годините, един и същи имот е индивидуализиран по различен начин.* В резултат на това **в информационната система на АВ са създадени и продължават да се създават повече от една „електронна партида” за един и същи имот.**

3. До създаването на няколко „електронни партиди” на един и същи имот се достига *винаги*, когато с цел постигане на бързина при техническото обработване на информацията по вписвания акт или други причини, в дейността си служителят не е преминал през опцията „търсене на имот” в информационната система, за да установи дали в базата данни има записи на предишни актове с предмет този имот. Това е технически възможно като се

избере бутон „добавяне на нов имот” и се разнесат в полетата съответните данни за имота, съдържащи се в акта, чието вписване е разпоредено от съдията по вписванията. *Посочената техническа възможност е съществувала до скоро, както за имоти с идентификатори, кадастралните идентификатори на които са били вече въведени в „ИИСКИР” по предходен вписан акт, така и за такива, находящи се в землища, за които няма одобрени КК и КР.* След едно от последните надграждания на „ИИСКИР”, информационната система не допуска създаването на друга „електронна партида” единствено за имот с идентификатор, когато въведеният преди това в системата идентификатор на имот по предишен акт е *идентичен* с идентификатора на имота по текущия акт, данните от който трябва да бъдат нанесени от служителя. При наличие на идентичност между съществуващ в електронната система идентификатор на имот, предмет на вече вписан акт, след въвеждането от служителя на същия идентификационен номер на имот по друг акт, на екрана излиза съобщение: „дублиран номер от кадастъра”. За останалите недвижими имоти, които нямат идентификационен номер, даден от кадастъра, по посочения начин могат да се създават нови „електронни партии” на имота при въвеждането на данните по всеки следващ акт с предмет същия имот. **Използването от служителите в Службите по вписванията на опцията „Добавяне на нов имот” при налични предходни записи за него, по които е вече създадена „електронна партида”, води до образуването за същия недвижим имот на друга „електронна партида” с различен номер. Затова този бутон трябва да се използва единствено в случаите, когато няма друг запис за имота в „ИИСКИР”.**

4. За образуването на няколко „електронни партии” за един и същи имот, поради различие в описанието на този имот в отделните актове, допринася и следното обстоятелство: обединяването в една единствена партида на всичките записи на актове относно конкретния недвижим имот, предполага обобщаване на съществуващата в електронната система информация за продължителен период, **обхващащ времето от датата на въвеждането в съответната Служба по вписванията на първия программен продукт за извършване на техническата дейност по вписването до датата на вписване на текущия акт, по който трябва да бъде създадена „електронната партида” на имота.**

Преди инсталирането на „ИИСКИР”, отделните Служби по вписванията са работили *по различни по вид* електронни системи за техническо обработване на информацията. Например, в една част от съдебните райони е бил въведен програмния продукт „НОТИС”, в други – „ЕОС”, в трети - първоначално въведената друга информационна система /напр. на „Информационно обслужване”/ е заменена с нова, в четвърти – компютърното обработване на информацията се е осъществявало по електронната система на Еди Чакъров и т.н. Независимо от действащата в България персонална система на вписване, техническите изисквания само при някои от тези предходни компютърните системи (напр. „НОТИС”) са предполагали при обработването на информацията при вписването на актовете относно недвижими имоти, служителите към службите по вписванията да създават и електронни партии на имотите. В голяма част от службите по вписванията такива партии не са създавани в процеса на осъществяване на техническата дейност по вписването в предишните програмни продукти. *Преди инсталирането на „ИИСКИР” в повечето съдебни райони разнасянето на данните от актовете, чието вписване е разпоредено от съдията по вписванията, се е извършвало по програмния продукт на Еди Чакъров, при който информацията е въвеждана единствено по персоналните партии на лицата, в съответствие с действащата и понастоящем поименната система на вписване.*

Различните по вид информационни системи, чието примерно обозначаване по-горе, не е изчерпателно, са внедрявани в различен момент през годините във всичките 113 служби по вписванията в страната, поради което **датата на въвеждане на първоначалната компютърна програма за обработване на информацията, е различна за всяка една от службите по вписванията в България.** Трябва да се отбележи, че

диапазонът от време на въвеждане на програмен продукт за вписване на актове относно недвижими имоти в различните съдебни райони е много голям. Някои от службите по вписванията имат електронна програма от 1991 г., други – от 1997 г., трети – от 1998 г. В повечето съдебни райони първата информационна система за извършване на техническата дейност по вписването е въведена през 2002 г.

След инсталирането в края на 2008 г. и началото на 2009 г. във всички служби по вписванията в страната на информационната система „ИИСКИР”, *и мигрирането в същата на информацията от предходните програмни продукти*, в отделните служби по вписванията възникнаха, *както еднакви, така и различни по своето естество проблеми, обусловени и от различния вид компютърни системи, функциониращи до този момент*. В някои съдебни райони все още е налице непълнота на информацията в ”ИИСКИР” относно данни от актовете, въведени преди нейното инсталиране. Тази непълнота варира от липса на отделни вписвания, отбелязвания или заличавания, извършени по конкретни персонални партии преди внедряването ѝ, до неотразяване на страните и имота по вписани актове, данните, от които фигурират в предишните електронни системи. При наличие на последната посочена непълнота на информацията, в компютърните разпечатки от „ИИСКИР” са отразени само видът на акта и номерата на неговото вписване, като входящият номер, определящ поредността на извършеното вписване е фиктивен, поради което е обозначен със знак „минус” пред него. *Наличието на такива проблеми в някои Служби по вписванията води и до непълнота на информацията, съдържаща се в създадените „електронни партии” на отделни имоти.*

Различията в началния момент на внедряване на първите електронни системи в отделните Служби по вписванията налагат обединяването на информацията в ”ИИСКИР” при създаването на „електронните партии” *да се извършва от различна начална дата, като се обобщят в една „електронна партида” на конкретен недвижим имот вписвания на актове, въведени в компютърните програми за обработване на информацията в продължение на десетки години назад във времето*. Общозвестен е фактът, че за такива дълги периоди от време, предназначението, кадастралния и регулационен статут на множество недвижими имоти търпи промени, поради приемането на нови или изменението на действащи карти и планове. Посоченото обуславя и различно описание на един и същи имот в отделните актове с предмет този имот, издавани и вписвани през годините. В тази връзка считаме за правно недопустимо, в процеса по образуването на „електронните партии”, констатацията за идентичност на имоти да се основава на вероятности и предположения, и да се извършва единствено по субективна преценка на съответния служител към Службата по вписванията, защото това е свързано със сериозни правни последици, накърняващи имуществените права и интереси на правните субекти.

Установяването на идентичност между имоти по действащите планове – кадастрални и регулационни, както и идентичност на обектите на кадастъра (при направени многократни промени в кадастралната карта), се извършва само въз основа на документи и при наличието на последователна информация за историята на имота, каквато не се съдържа в подлежащите на вписване актове. **Обединяването на данните в информационната система при създаването на съответната „електронна партида” на конкретен имот трябва да става въз основа на нарочно определение на съдията по вписванията. Само правоспособен юрист, познаващ спецификите на материята, който е гарантиран в работата си от функционална независимост, т.е. в рамките на съдебната власт, би могъл да упражни ефективен контрол и да извърши тези процеси адекватно и обективно. За целта обаче, трябва да бъдат увеличени правомощията на съдиите по вписванията и в настоящия подготвителен етап по създаването на имотен регистър, като им се възложи задължение да изследват собствеността върху имота назад във времето по линия на праводаването, с оглед установяване на обстоятелството, дали върху имота има ограничени вещни права и тежести (възбрани, ипотeki, вписани**

искови молби и др.) – данни, които следва да бъдат попълнени, както в „електронната партида” на имота, така и в бъдещата имотна партида. Наложително е и предоставянето на правомощия, даващи възможност на съдиите по вписванията да изискват информация, да извършват справки в публични и други регистри, да изискват представяне на документи от други органи и лица, за да бъдат установени всички данни, необходими за нанасяне в партидите на имотите.

Единствено чрез осъществяването от страна на съдиите по вписванията на нормативно определен по обем юридически контрол върху дейността на служителите в Службите по вписванията, може да се осигури задължителната достоверност и пълнота на информацията, съдържаща се в електронните партиди на имотите, създавани в ”ИИСКИР”. Няма други правни механизми, които да доведат до ефективност, както на подготвителния етап, така и на същинския процес по създаване на Имотен регистър, защото последният трябва да съдържа цялата правно-релевантна информация от нотариалните книги, водени и към настоящия момент по персоналната система.

Подчертаваме, че „електронната партида” на имота и „имотната партида” в съответните ѝ части по чл.59 ЗКИР следва да се попълва с всички актове с предмет същия недвижим имот, които са вписани по персоналната система през период от време, еднакъв за всички Служби по вписванията в страната. По изложените по - горе причини, към настоящия момент в едни Служби по вписванията се обединяват записи на вписани актове от 1991 г., в други – от 1997 г., в трети – от 1998 г., в четвърти – от 2002 г. и т.н. Унифицирането на времевия период и определянето на обхвата на информацията, която ще се съдържа в бъдещия Имотен регистър в България, изисква в законодателство да бъде изрично регламентирана началната дата назад във времето, от която трябва да започне обобщаването на тази информация във всички Служби по вписванията.

5. Характерните особености на предходните програмни продукти в отделните Служби по вписванията, чиито данни са мигрирани в ”ИИСКИР”, водят и до специфики на процеса на създаване на „електронните партиди” на имотите. Например, търсенето на мигрираните данни за имотите в по – голямата част от Службите по вписванията, работили преди това с програмата на Еди Чакъров, става чрез полето „забележка” в новата информационна система, където се въвежда текст с данните на имота по текущия акт, защото описанието на имотите, въведено тогава, не е структурирано. Когато предмет на акта, въведен в предишната компютърна програма, е поземлен имот, заедно с построена в същия сграда, за да бъдат създадени две отделни „електронни партиди” в ”ИИСКИР” на земята и сградата, този имот трябва да бъде „разделен”, респ. „разрязан” на две части, защото поземленият имот е самостоятелен обект на кадастъра, различен от сградата, като друга кадастрална единица. При нанасянето на данните по нов акт (съдържащ индивидуализация на имотите по кадастър), поради проявена недобросъвестност от страна на служител, след като същият е извършил „търсенето” на имота, не го е разделил на две части – поземлен имот и сграда, а го е избрал и добавил в цялост като имот по текущия акт. Изтрил е сградата от описанието на имота и е създал „електронна партида” на поземления имот, съдържаща двата записа – по стария и по новия акт. За да може да приключи в електронната система техническата дейност по въвеждане на информацията, служителят е създал електронна партида на сградата, чрез опцията „добавяне на нов имот”, в която партида не е отразен актът на праводателя, въведен в старата компютърна програма.

Примерно изложеният реален случай е показателен за един от множеството практически възможни „начини” за създаване на „електронни партиди” по акт, който не представлява никаква фактическа сложност и имотите /един ПИ и една сграда/ са описани с идентификатори. Подобни и много други случаи илюстрират **безконтролното и хаотично попълване на базата данни на бъдещия Имотен регистър в РБ, изразяващо се не само в създаването на повече от една партида на конкретен имот, но и в непълнота на**

информацията, съдържаща се в една единствена електронна партида, създадена за даден недвижим имот, представляващ отделен обект на кадастъра.

6. Предвиденият в чл.65, ал.4 ЗКИР начин на изготвяне на „електронна партида” на имот с идентификатор – от Агенцията по вписванията „въз основа на наличните данни по вписания акт и предоставените данни за имота от АГКК”, и без регламентиран юридически контрол от съдията по вписванията, обуславя непълнота на информацията в „електронните партиди” и създаването на повече от една такава партида в ИИСКИР, и на имот с идентификатор. За това допринасят следните основни обстоятелства:

6.1. До приемане на кадастрална карта за съответната територия и еднозначното означаване на имота чрез уникален за територията на страната номер (идентификатор), описанията на недвижимите имоти са извършвани по различен начин в различните документи за собственост и учредяване на вещни права – както по обективни причини (поради действието на множество регулационни и устройствени планове), така и по субективни причини – поради различно описание на имота в различни документи, подлежащи на вписване. *Посоченото налага да се установява идентичност на имота с идентификатор, с имоти, описани по различни начини в предходни документи за собственост и други вписани актове, подредени в нотариалните книги, данните, по които са въведени в информационната система.*

Нещо повече: доказателства за идентичност между имотите с описание по кадастралната карта и тези, описани във вписаните актове без кадастрални данни, са необходими, защото и към настоящия момент подлежат на вписване определени видове актове относно имоти, които се намират в землища с одобрени КК и КР, но не са индивидуализирани с данните по кадастър.

В съответствие с действащата нормативна уредба, съдиите по вписванията са длъжни да постановят разпореждане за вписване, съответно - отбелязване или заличаване на вписването на определена категория актове с предмет недвижими имоти, находящи се в район с одобрени КК и КР, без имотите да са индивидуализирани с идентификатор и останалите кадастрални данни по ЗКИР, както и без наличие на скица – копие от КК.

В новата разпоредба на чл.6, ал.4 (обн. ДВ, бр.63/2014 г., изм., бр.92/2014 г., в сила от 07.11.2014 г.) от Правилника за вписванията е изрично регламентирана определена група, подлежащи на вписване, отбелязване и заличаване на вписването актове, за които *не се прилага чл.6, ал.3 ПВ*, визиращ нормативното изискване описанието на недвижимия имот, находящ се в район с одобрена кадастрална карта, да бъде извършено съобразно кадастралните данни по чл.60, т.1-7 от ЗКИР, както и към акта да бъде приложена скица – копие от КК. Приложното поле на чл.6, ал.4 от ПВ обхваща следните видове актове, изчерпателно изброени в подзаконовия нормативен акт: искиви молби; актове за налагане на възбрана, както и тези за нейното заличаване; актовете по чл.171 от ЗЗД (прехвърляне на вземане, обезпечено с ипотека; залагане на такова вземане; встъпване в ипотечно вземане; налагане на запор върху него; подновяване на задължение, обезпечено с ипотека; заместване в такова задължение); молбите на кредитора за подновяване на вписването на ипотека; молбите за заличаване на вписването на ипотека и актовете относно особен залог върху търговско предприятие.

За тази категория актове е достатъчно в съдържанието на акта имотите да са описан единствено с данните по чл.6, ал.1, б. „в” от ПВ, с посочване на вида, местонахождението /община, населено място, адрес, местност/, номера на имота, площта и/или застроената площ и границите – индивидуализиращи признаци, съдържащи се в документите за собственост, издадени и вписани преди одобряването на КК и КР за съответната територия.

6.2. В представените за вписване актове не се съдържа цялата кадастрална история

на имота, нито датите, на които е направена съответната промяна в КК и КР, защото актосъставителите нямат такова нормативно задължение. Последните нямат задължение и да описват подробно актуалния регулационен статут на урегулирания поземлен имот, отразен в кадастъра като ПИ с дадения кадастрален идентификатор, нито да отразяват в хронологична последователност назад във времето всички промени, засягащи съответния имот, съобразно различните планове на устройственото планиране.

Молителите в охранителното производство по вписване на актове относно недвижими имоти не са длъжни по закон да представят пред съдията по вписванията и скици на имотите по действащите ПРЗ, издадени от Техническите служби към съответните Общини.

Предвид обстоятелството, че в представените скици, изд. от съответната СГКК към АГКК, с термина „номер по предходен план” се обозначава номерът на урегулирания поземлен имот *по действащия* регулационен план и планоснимачния номер на имота по кадастралния план, отменен с влизането в сила на заповедта за одобряване на КК и КР, следва да се отбележи, че този документ категорично не е достатъчен за проследяване назад във времето на историята на имота по предходни планове, за да бъде установено, дали конкретен имот без посочен идентификатор, но със сходно описание по даден акт /напр. постановление за налагане на възбрана, искова молба, съдебно решение и мн. др./, вписан по партидата на праводателя, е идентичен с имота по настоящия акт.

На базата на пресъздаденото в представен за вписване акт лаконично описание на един УПИ, извършено в съответствие с отразените в кадастралната скица планоснимачен номер на имота и номер на отредения за него парцел, респ. УПИ, също не може да бъдат направени никакви изводи напр. относно планоснимачния номер на този имот по стар кадастрален план преди неговото урегулиране, или за номерата на този УПИ, квартала и площта по предходен ПРЗ, в случаите на изменение на регулацията.

Вписването като единен процес се затруднява и от проблемите, и несъответствията, констатирани след одобряване и въвеждане на кадастралните карти по места от АГКК. Съществуват множество несъответствия по отношение на площи, граници и други данни, свързани с конкретните недвижими имоти.

Редица са и случаите, при които е налице несъответствие между броя на сградите и на техните индивидуализиращи признаци по предходни вписани актове по партидата на праводателя и тези, обозначени с кадастрални данни в акта, по който е постановено разпореждане за вписване по персоналната система от съдията по вписванията. Поради това не може да бъде установено единствено от съдържанието на вписвания акта, без допълнителни писмени доказателства, коя сграда по документа за собственост на праводателя с какъв идентификатор е отразена в кадастъра.

6.3. 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.

Всичките изменения в кадастъра относно даден имот не само не се съдържат в подлежащите на вписване актове, но за извършените промени в КК не може да бъде направен еднозначен, обоснован и категоричен извод единствено въз основа на представената скица, отразяваща актуалния кадастрален статут на имота, отразен в акта.

При изменения на кадастралната карта, в актуалните скици, издадени от съответната СГКК, са обозначени единствено последните „стари”, респ. „предходни идентификатори” на имота, с които този имот е бил отразен в кадастъра до момента на последното изменение на КК. В случаите и на *други предходни изменения* в кадастъра, засягащи този имот (напр. изменения на имотите, от които той е бил образуван в резултат

на тяхното съединяване), старите кадастрални идентификатори, свързани с тези изменения, се отразяват единствено в *Удостоверения за идентичност на обект на кадастъра, издавано от СГКК на основание чл.55, ал.3 от ЗКИР по искане на заинтересованите лица*. Посоченото удостоверение е необходимо, с оглед установяване на всички изменения в КК и всички кадастрални идентификатори назад във времето в тяхната хронологична последователност и на недвижимите имоти, от които е образуван този ПИ. Това е така, защото „електронни партиди” на имотите се създават по повод постъпил акт, по който е постановено разпореждане за вписване по персоналната система от съдията по вписванията, а не въз основа на направените промени в кадастъра на определения недвижим имот и автоматично изпратени електронни съобщения до системата на имотния регистър, което от своя страна ще доведе до недопустимо служебно откриване и закриване на имотни партиди. Когато кадастралните промени са повече на брой, от хронологията на вписванията относно конкретния имот не може да се извлече хронологичната последователност на измененията в кадастъра и да се установи този имот с какъв идентификатор и бил отразен в кадастъра към даден минал момент, от кой имот е образуван, както и кога последният е бил нанесен, съответно - заличен в кадастралната карта, с оглед на което съдията по вписванията трябва да има правомощието да събира доказателства и в тази насока.

Освен изложеното, с изм. и доп. на чл.52 – чл.53а от ЗКИР през периода 2014 г. – 2016 г. значително се разшири обхвата на хипотезите, при които **измененията в кадастъра се извършват без издаване на Заповед на Началника на съответната СГКК**, поради което в скиците, въпреки наличието на извършени изменения в кадастъра, е изрично посочено: „няма издадена заповед за изменение в КККР”. Липсата на заповед за изменение на КК и КК, в която да се съдържа подробно описание на извършените промени в кадастъра на съответните имоти, води до липса на конкретизация на тези промени. Затова, в редица случаи, индиция за направени промени в КК е единствено посочения в скицата и в подлежащия на вписване акт „предходен идентификатор” на имота, предмет на акта.

Практиката показва, обаче, че при извършени многобройни промени в кадастъра на поземлени имоти /с начин на трайно ползване: за производствени и складови обекти/, с голяма площ, в скиците не са посочени всички предходни идентификатори, с които този новообразуван имот е бил отразен в кадастъра до датата на последното изменение на КК. Полето „предходен идентификатор” в компютъризираната информационна система на кадастъра, в което се генерират автоматично старите идентификатори на поземлените имоти при издаването на скиците от СГКК към АГКК, има определен лимит. При неговото изчерпване не се отразява в скицата цялата правно релевантна информация, необходима на „Имотния регистър”.

6.4. В настоящия подготвителен етап по създаването на имотен регистър, свързаната с него нормативна уредба /законова и подзаконова/ следва да бъде далновидно основана на принципа за постигането на максимална ефективност на цялостния сложен и продължителен във времето процес по създаване на такъв регистър, както и да бъде съобразявана с действащата персонална система на вписване. В противен случай измененията в законодателството рефлектират негативно върху правната сигурност в оборота с недвижими имоти, какъвто ефект имат не само многобройните изменения в ЗКИР през 2014 г. – 2016 г., но и новата Наредба № РД-02-20-4 от 11.10.2016 г. за предоставяне на услуги от кадастралната карта и кадастралните регистри, изд. от Министъра на регионалното развитие и благоустройството (обн. ДВ, бр.83/21.10.2016 г., в сила от 22.11.2016 г.). С цитирания подзаконов нормативен акт се въведе новото положение в законодателството, според което скиците на поземлените имоти, на сградите, както и схемите на самостоятелни обекти в сгради, издавани от Службите по геодезия, картография и кадастър, нямат срок на валидност (чл.7, ал.1, т.5, вр. чл.7, ал.3 и Приложение № 2 – Таблица № 1 - №3).

Липсата на срок на валидност на скиците, които молителите в охранителното производство по вписване на актове относно недвижими имоти, са длъжни да прилагат към представения за вписване акт по силата на изричната разпоредба на чл.6, ал.3, изр.2 от ПВ, обуславя *обективната невъзможност на съдията по вписванията да установи, дали описанието на имота, предмет на представения за вписване акт е извършено в съответствие с неговия актуален статут, който следва да бъде отразен в приложената актуална скица*, представляваща извадка от кадастралната карта. Непредставянето на актуална скица като единствено надлежно доказателство относно правното състояние на имота, индивидуализиран в акта, води и до реална невъзможност за извършване на законосъобразна констатация от съдията по вписванията, дали предмет на акта е недвижим имот, който съществува като самостоятелен обект на кадастъра към момента на постъпването на този акт за вписване или имотът е отразен с друг идентификатор в кадастъра, различен от този по акта, поради извършени изменения в кадастралната карта и кадастралните регистри (напр. поради разделяне на поземлен имот, собственост на едно и също лице, при което всеки един от отредените имоти получават нови кадастрални идентификатори от кадастъра - изменение в КК и КР, което по силата на чл.53а от ЗКИР се извършва без издаване на Заповед от Началника на СГКК).

Съдията по вписванията като потребител на кадастрална информация няма нормативно определен и реално осигурен електронен достъп до информационната система на АГКК, *предоставящ пълния обем на данните за имота от КК и КР, съдържащ се в издадените на хартиен носител скици*. Той няма и правомощието служебно да събира доказателства за актуалния статут на недвижимите имоти, предмет на представените за вписване актове.

Нотариусите имат правна възможност, а не задължение да ползват услугите за отдалечен достъп по чл. 55, ал.4 от ЗКИР – издаване на справки по електронен път с данни от КК и КР на недвижимите имоти, както и на скици, и схеми - чрез електронен подпис.

Спецификата в характера на процесуалните действия, възложени по закон на съдията по вписванията, се състои в това, че за разлика от нотариуса по чл. 2 ЗННД, той извършва охранителното производство по вписване на предвидените в закона актове, като вид нотариално производство, не въз основа на своите непосредствени възприятия за осъществяването на тези юридически факти, а само на базата на писмените доказателства за това. Предвид строго формалния характер на воденото от съдията по вписванията производство, който постановява съдебният охранителен акт за вписване или отказ от вписване, единствено въз основа на представените документи, изискуеми по закон, скиците и схемите от кадастъра, представяни от молителите по чл.8, ал.1 от ПВ (нотариусите, страните по актовете и всеки, който има правен интерес от вписването), трябва да имат шестмесечен срок на валидност след изтичането на който да се презаверяват, ако са налице условията за това. Възстановяването на предходната правна уредба (чл.35, ал.1 от отменената Наредба № 3/28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (обн. ДВ, бр.41/2005 г., в сила до 12.01.2017 год.) ще допринесе за потигане на ефективност на процеса по създаването на «електронни партиди» на недвижимите имоти, които трябва да бъдат образувани под ръководството и контрола на съдията по вписванията.

Необходимостта от достоверност и пълнота на информацията, обединена при изготвянето на „електронните“ партиди, 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, постановено по ред, определен със закон. Единствено по този начин може да бъде осигурена и гарантирана законосъобразността да действията, подготвящи създаването на имотен регистър и съответно, осигурена правната сигурност в правния обмен с недвижими имоти.

Предвид изложеното, образуването в информационната система на две или повече „електронни партии“ под различни номера на един и същи имот, създава неточна, непълна и недостоверна база данни, която в голямата ѝ част не може да послужи като помощно средство, нито като основа за създаване на „имотни партии“ по реда, предвиден в ЗКИР, когато са налице предпоставките за това – влязла в сила кадастрална карта за съответния район и заповед на Министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за територията на конкретния съдебен район.

Големият обем на информацията в тази база данни, наслагвана в продължителния единадесетгодишен период на образуване на „електронни партии“, без наличие на надлежен съдебен охранителен акт на съдията по вписванията, не само няма да подпомогне, но и **ще затрудни процеса по създаване на имотен регистър**. Това е така, защото *целта на производството по създаване на имотния регистър е поетапното преминаване от поименна към поимотна система на вписване чрез създаването за всеки недвижим имот на територията на страната, находящ се в землище с одобрени кадастрални карти и регистри, на една единствена имотна партия, която да представлява гаранция за достоверност, сигурност и пълнота на съдържащата се в нея информация относно правото на собственост, ограничените вещни права и тежести (ипотеки, възбрани и др.), както и другите ЮФ и обстоятелства, които подлежат на вписване в имотния регистър.*

Реализирането на посочената цел налага създадените от служителите в Службите по вписванията няколко „електронни партии“ на конкретен имот и съдържащата се в тях правно релевантна информация относно този имот, да бъдат обединени в единствената „имотна партия“, образувана под ръководството и контрола на съдията по вписванията в процеса по създаване на имотен регистър. Този процес следва да бъде гарантиран чрез прозрачни и ефективни контролни механизми, които могат да бъдат осъществявани от орган, действащ в рамките на съдебната власт, предвид гарантираната независимост на преценката му. Липсва друг регулаторен способ, който да доведе до ефективен, цялостен, публичен контрол, основаващ се на законови разпоредби. **Необходима е пълна, детайлна и задълбочена нормативна регламентация, в която ясно да бъде открояна водещата роля на съдията по вписванията в цялостния процес по създаване на имотен регистър.**

Разширяването на функциите на съдията по вписванията е наложително и в настоящия подготвителен етап по създаването на имотен регистър, с оглед осъществяването на нормативно установен юридически контрол върху дейността на служителите в Службите по вписванията, свързана с образуването в ”ИИСКИР” „електронни партии“ на имотите.

Посочените по – горе основни технически дейности, заложили в информационната система, определящи процеса на образуване на „електронни партии“ в ”ИИСКИР”, са явен показател за големите възможности за избор от страна на служителите в изпълнението на този процес, предоставени им от самото техническо задание на програмния продукт. При въвеждането на данните за имота по акта служителят може да преценява, дали да използва опцията „търсене на имот“ с цел установяване налични други записи на актове с предмет този имот и съответно, обединяването им в една „електронна партия“ или да „пропусне търсенето на имот“ в базата данни и да създаде директно нова „електронна партия“ на имота по вписвания акт чрез генериране на бутон „добавяне на нов имот“, за да бъде приключена техническата дейност по вписването на акта в електронната система. Независимо от обстоятелството, че Агенцията по вписванията трябва в детайли да е запозната с функционалните характеристики на поддържаната от нея информационна система на „Имотния регистър“, както и с начините за техническото обработване на информацията, като съхранител на тази информация Агенцията не осъществява контрол, под каквато и да било форма, върху създаването от служителите „електронни партии“ на имотите по вписаните актове.

От 2009 г., когато във всички Служби по вписванията в страната беше въведен този програмен продукт, до настоящия момент, служителите нямат изработени и предоставени им от Агенцията по вписванията изрични Вътрешни правила, регулиращи реда за създаване на „файловите партиди”, респ. „електронните партиди” на имотите в ”ИИСКИР” или друг вид писмени указания, определящи спецификата на изпълнението на техните служебни задължения при осъществяването на този процес. Не са провеждани и целенасочени обучения и семинари на служителите в Службите по вписванията по конкретната тема. Организираните от Агенцията по вписванията през всичките тези години само няколко обучения /две или три/ с обща или друга тематична насоченост, както и предвид тежестта на кадрите в отделни Служби по вписванията, не биха могли да доведат до ефективност на процеса по създаване на „електронни партиди” на имотите, предмет на актовете, по които е постановено разпореждане за вписване по персоналната система от съдията по вписванията.

Контролът върху данните от актовете, нанасяни в информационната система от служителите в Службите по вписванията, е изцяло игнориран от страна на Агенцията по вписванията и е заменен от съблюдаването единствено на принципа на бързината при осъществяването на техническата дейност по вписването на актове относно недвижими имоти.

Демонстрираната от Агенцията по вписванията активност да бъде приключван по – своевременно процесът на вписването на актовете в най – големия съдебен район в България – този на РС- София, доведе до следната, наложена от години, незаконосъобразна практика: АВ ежедневно или периодично изпраща по електронен път в много други Служби по вписванията в България, актове, постъпили в СВ - София, по които е разпоредено вписването от съдиите по вписванията при СРС, с оглед извършване на техническото обработване на информацията по изпратените актове, от служителите в тези служби и приключването на техническия процес по тяхното вписване. Посочената дейност обхваща и създаването на „електронни партиди” на имотите, находящи се на територията на съдебния район на СРС, образувани от служители в Служби по вписванията с друг териториален обхват на местна компетентност.

Установената от АВ порочна и незаконосъобразна практика, компенсираща проявената през годините липса на необходимата организация, разпределение на функциите и контрол върху цялостната дейност на служителите в СВ – София, води до заобикаляне на закона, регламентиращ императивното изискване, вписванията, отбелязванията и заличаванията на вписванията на актове относно недвижими имоти да се извършват по разпореждане на съдията по вписванията *от Службата по вписванията, в чийто район се намира имотът.*

Предвид правната същност на вписването на актове относно недвижими имоти като сложен юридически факт с гражданско – правно действие, чиито фактически състав обхваща съвкупност от правно релевантни и съпроводените с тях технически действия, не е достатъчно да бъдат осъществени законосъобразно само някои от елементите на този фактически състав, вкл. актът да бъде подреден в нотариалните книги на Службата по вписванията по местонахождение на имота.

Настъпването на правното действие на вписването и придадената гласност на акта, подреден в предназначенията за това книги, предполага цялата поредица от всички действия, извършени в тяхната последователност да бъдат осъществени законосъобразно.

В разрез с принципа за осигуряване на необходимата правна сигурност в оборота с недвижими имоти и независимо от обстоятелството, че в нито един съдебен район *не е обявено въвеждането на имотен регистър* със заповед по чл.73 ЗКИР на М-ра на правосъдието, в сайта на АВ е предоставена електронна услуга за извършването на Справки чрез отдалечен достъп в т. нар. „Имотен регистър”. Чрез приложението “и-кадастър” -

www.icadastre.bg, могат да се извършват електронни справки, наименовани „справки по имот”, както и „Търсене по имотна партида”.

В посочената интернет - услугата на Агенцията по вписванията е **придадена публичност на образуваните „електронни партиди” на имотите** от служителите в Службите по вписванията, създадени без юридическата санкция на съдията по вписванията, без наличие на необходимите документи за идентичност на имоти по действащите планове - кадастрални и регулационни и без наличието на последователна информация за историята на имота. „Електронните партиди” на имотите, наименовани в отдалечения достъп като „имотни партиди”, въвеждат в заблуждение потребителите на информацията, че това действително са „имотни партиди” – т.е. партиди създадени по реда, предвиден в ЗКИР и подзаконовите нормативни актове за неговото прилагане.

Публичността до ”електронните партиди” на имотите, създавани в ”ИИСКИР”, оказва негативен ефект върху правната сигурност в оборота с недвижими имоти. Непълнотата на информацията, съдържаща се в голяма част от тези партиди, води до създаване на погрешна представа на голям кръг регистрирани потребители за извършените вписвания, отбелязвания и заличавания, касаещи конкретния имот. Предоставянето на такава електронна услуга от държавна институция – Агенцията по вписванията е затвърждаване на наложилата се от години *тенденция за създаване на привидност, че в България има имотен регистър – както правна привидност, залегнала в законодателството, така и създаване на „имитация” на имотен регистър в интернет – пространството.*

Извършването на справки „по имот” в информационната система на АВ и издаването на свързаните с това удостоверения за тежести, предполага създаден и въведен имотен регистър по реда, предвиден в ЗКИР - със Заповед на Министъра на правосъдието, какъвто в България няма.

Предвид гореизложеното, считаме, че следва да бъде изработена цялостна, последователна и целенасочена стратегия на държавна политика за създаване на имотен регистър под ръководството и контрола на съдията по вписванията като орган към съдебната система, който е единственият независим и безпристрастен държавен орган, осъществяващ държавен контрол в правния обмен с недвижими имоти.

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. Съдиите по вписванията ще имат възможност до осъществяват юридически контрол върху служителите на имотния регистър, които технически изпълняват разпореждането на съдията по вписванията.

С уважение:

Десислава Михайлова

/Председател на УС на БАСВ /