



**АКТ № 107/07.12.2018 г.**

приет на заседание на Гражданския съвет към ВСС  
(на основание т. V.13 от приетите Правила за действие на Гражданския съвет)

На заседание на Гражданския съвет към Висшия съдебен съвет, проведено на 07.12.2018 г., **по точка 3. от дневния ред:**

*т. 3 Предложения за промени на Закона за кадастър и имотен регистър с цел стартиране на процедурата по създаване на имотен регистър в Република България  
Вносител и докладчик: Българска асоциация на съдиите по вписванията*

Гражданският съвет към ВСС, след изслушване и проведено обсъждане, подкрепя всички предложения, поместени в становището на Българска асоциация на съдиите по вписванията за промени на Закона за кадастър и имотен регистър с цел стартиране на процедурата по създаване на имотен регистър в Република България, като счита проблема за изключително важен, спешен и от голям обществен интерес.

Актът да се представи на работната група към МП за изготвяне на промени в Закона за кадастър и имотен регистър с цел стартиране на процедурата по създаване на имотен регистър в Република България.

Актът да се предостави на Пленума на ВСС, за сведение.

Приложение към акта: Становище на Българска асоциация на съдиите по вписванията за промени в Закона за кадастър и имотен регистър с цел стартиране на процедурата по създаване на имотен регистър в Република България.

**гласуване:** за – 14,                      против – няма,                      въздържали се – няма.  
**(приема се)**

Председателстващ заседанието:

/п/

**Мария Карагъзова**  
**Председател на**  
**Гражданския съвет към ВСС**



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

## СТАНОВИЩЕ

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

Преминаването към т.нар. “поимотно вписване“ е заложено още през далечната 1994 г. от МС на РБ, който 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:

**Първият етап** -отделянето на вписването от нотариалните действия, реализиран още през 1998г.

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

**Третият етап** – промяна на Правилника за вписванията през 2001г. 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/.

**Четвъртият 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, с териториални звена - служби по вписванията. Същата се явява **администратор - съхранител** и поддържащ регистъра орган.

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

Службите по вписванията 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.

Понастоящем 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.

По силата на чл. 3, ал. 1, чл. 59, ал. 1 и чл. 65, ал. 1 ЗКИР имотния регистър се състои от партидите на недвижимите имоти, а самата партидата се състои от пет части и се открива за недвижим имот, който има идентификатор.

Независимо, че ЗКИР е в сила от 1 януари 2001 г. все още работата по създаването на партидите и обменът на данни между кадастъра и имотния регистър са сериозно затруднени. Липсата на връзка между отделните елементи на кадастъра и имотния регистър създава редица проблеми за гражданите като това, че за един имот могат да се получат няколко записа, а ползвателите не могат да определят за кой имот е отнесена информацията, както и противоречие в данните на двата регистъра.

### **ПРОБЛЕМИ:**

Създаването на имотен регистър е предвидено да се извършва за цял съдебен район, което на практика означава, че за целия съдебен район трябва да бъдат създадени предварителни имотни партиди (след обнародване на заповедта по чл. 70 от ЗКИР за района), за да може след това с последващата заповед по чл. 73 от ЗКИР Министерът на правосъдието да обяви преминаването към поимотно вписване чрез въвеждане на имотния регистър за района.

#### **1. Видовете партидите на имотите, които се водят.**

В хода на годините са направени множество промени в ЗКИР и ПВ, касаещи вида на водените партиди.

##### **а/ Предварителна имотна партида**

В първоначалния текст на ЗКИР е предвидено изготвянето на предварителна имотна партида по чл. 71, ал. 1, в рамките на съответния съдебен район след издаване на заповед от министъра на правосъдието по чл. 70. В закона липсва регламентацията относно съдържанието на тази партида. През 2014г. се направи изменение в ЗКИР, което не реши проблема, въпреки промяната на чл. 65, ал. 3 и чл. 71, ал. 1 /до влизане на заповедта на по чл. 73 се води имотна партида, независимо дали за имота има създаден идентификатор/. Нещо повече, текста създаде още по-голяма несигурност и неяснота. Редакция, която не е прецизирана дава възможност партида да се открива и преди заповед по чл. 70.

Системно създаване на предварителни имотни партиди от службите по вписванията, каквото се предвиждаше в чл. 71, ал. 1 ЗКИР (в редакцията до отмяната със ЗИДЗКИР, обн. в ДВ бр. 49/2014 г.), не се извършва.

Подобно системно създаване на предварителни имотни партиди (каквото предвиждаше чл. 71, ал. 1 ЗКИР), се оказва невъзможно поради различни причини.

б/ Съгласно чл. 33б от Правилника за вписванията в редакция от 2014 г. в службите по вписванията, в които е въведен програмен продукт, се водят и **помощни партии** за отделни имоти. Отново няма ясното относно съдържанието на тези партии.

в/ С промени в ЗКИР от 2016г. в чл. 65, ал. 4 се въведе и още един вид партида - **електронна партида**, която се изготвя до издаване на заповед по чл.70, като по този начин се легализира дейността по създаване на партии от служителите на АВ без юридическа санкция на съдията по вписванията.

Създаването на електронна партида имитира създаването на Имотен регистър и е особено опасно за сигурността на оборота с недвижими имоти.

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.** Поради това масово започнаха да се прилагат разпоредбите на ЗКИР /включително от държавни органи, изискващи писмени справки/, касаещи вписването в имотния регистър, каквото 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.

## **2. Липсата на правомощия на съдиите по вписванията.**

Липса на детайлна нормативна уредба, която да предвижда процедура за създаване на предварителната, помощна или електронна имотна партида, която впоследствие се преобразува в имотна партида на недвижимия имот при издаването на заповедта по чл. 73 ЗКИР, вкл. липса на уредба на правомощията / задълженията на съдията по вписванията служебно да събира данни за установяване на правото на собственост върху имот, както и ограничените вещни права върху имота:

Към настоящия момент съдиите по вписванията нямат правомощия да изискват допълнително документи, напр. удостоверения за идентичност на недвижими имоти, удостоверения за наследници и идентичност на лица с различни имена (в някои съдебни райони има множество лица с различни имена през годините в резултат на определени обществено-политически събития). Такива документи не е предвидено да се представят на съдията при вписване нито при създаване на имотна партида *ad hoc* (при искане за вписване на акт относно недвижим имот, находящ се на територията на район с одобрена кадастрална карта), нито при системното създаване на имотни партии за имоти, попадащи в район с издадена заповед по чл. 70 ЗКИР;

До приемане на кадастрална карта 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. Това налага да се установява идентичност на имота с идентификатор, с имоти, описани в предходни документи за собственост по няколко различни начина. Само в някои съдебни райони и някои нотариуси доброволно, без да имат задължение по закон, описват в нотариалния акт имота не само с идентификатор, но го индивидуализират и по предходни регулационни и кадастрални планове и прилагат към акта предходни документи за собственост, скици и други документи, необходими за установяване на идентичност;

Когато правото на собственост е придобито по наследство, за съдията по вписване е невъзможно без удостоверение за наследници да установи кои са лицата, които са наследници на посоченото в акта лице (само за пример ще посочим, че в голям брой решения на поземлени комисии възстановяването на земи се извършва в полза на наследниците на лицето, от което земите са били отнети, без да са посочени лицата, на които всъщност е възстановена собствеността);

Липса на информация за вписани актове преди 2001 г. в информационните системи, водени в службите по вписване до въвеждане на програмния продукт ИКАР. Това налага проверката за собствениците на имота да се извършва по наличните в службите азбучни указатели, персонални партиди и вписани актове – често различните партидни книги са и в лошо физическо състояние, като проверката се извършва изключително бавно.

Липса на достъп до програмния продукт ИКАР и до Търговския регистър на всички съдии по вписванията, както и до Национална база данни „Население”, както и до други публични регистри, в които се съдържат данни, необходими за създаване на имотни партиди и проверка на данните, подлежащи на попълване в имотната партида. Такъв достъп е необходим с оглед това съдията по вписванията да извърши справка дали е създадена имотна партида и в зависимост от това да разпорежи актуализиране на създадена партида или създаване на такава; да разпорежи разделяне или обединяване на партиди.

С оглед гореизложеното на 06.07.2018г. БАСВ инициира Експертната кръгла маса по проблемите на имотния регистър в България. Същата приключи с конкретни предложения за изменение и допълнение на ЗКИР, за които Министерство на правосъдието да сформира работна група.

Асоциацията на съдиите по вписванията се чувства ангажирана да представи пред обществеността 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. Инцидентното създаване на предварителна имотна партида при постъпване за първи път на сделка с недвижим имот независимо дали за имота има създаден идентификатор или създаване на предварителна имотна партида само за имоти за които има приета кадастрална карта и план.

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

4. Регламентиране на задълженията на съдията по вписванията, с оглед събирането на данни за установяване на правото на собственост върху имот, както и ограничените вещни права и тежести, което ще гарантира пълнотата на изготвената предварителна партида.

5. В ЗКИР да е предвидена и възможност установените грешки и непълноти да могат да бъдат поправени.

6. 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.

7. Създаване на имотен регистър, който да има абсолютна доказателствена сила.

Закона 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 предложените изменения в ЗКИР ще направят това възможно и по отношение на създаването на голям брой предварителни имотни партиди, които ще се преобразуват в имотни партиди 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.

Създаването на имотен регистър в България ще отговори на изискването на ЕС за единен имотен регистър, в който да се вписват актове и права относно недвижими имоти. Причината за създаването му е стремежът към по-ефективен вътрешен пазар между държавите-членки.

Към момента в рамките на ЕС е създадена единна система The European Land Information Service/ EULIS/ - с финансовата подкрепа на Европейската комисия по програма „eContent“. Обединени са усилия за създаване на единна

система, осигуряваща достъп до електронните национални системи за вписване на актове или права по партидите на недвижими имоти. Целта на системата е осигуряване на достъп до националните системи и възможност вписванията да бъдат узнати от възможно най-широк кръг от лица.

В бъдеще ще се върви към регламентиране въпросите на вписването на наднационално ниво. Причината за това са множеството актове с международен елемент. Аргументът за приемане на такива мерки на ниво ЕС са във връзка с Бялата книга за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС. Същата има за цел насърчаване развитието на трансграничното ипотечно кредитиране.

Българската асоциация на съдиите по вписванията настоява за промени в ЗКИР, които да спомогнат за създаване на имотен регистър, а не за пореден път отдалечаване от него.

/п/

Десислава Михайлова  
Председател на УС на БАСВ

