

**ДО
МИНИСТЪРА НА ПРАВОСЪДИЕТО
Г-н ДАНАИЛ КИРИЛОВ**

СТ А Н О В И Щ Е

От

Валя Гигова, адвокат от Софийска адвокатска колегия, с адрес: гр. София, бул. „Васил Левски“ № 30, ет. 2,

Относно:

Проект на Наредба за условията и реда за осъществяване на двустранната връзка и обмена на данни между кадастъра и имотния регистър

Уважаеми господин Министър,

На 19.05.2020 г. на Портала за обществени консултации на Министерски съвет – www.swstrategy.bg, беше обявен проект на Наредба за условията и реда за осъществяване на двустранната връзка и обмена на данни между кадастъра и имотния регистър (по-долу само Наредбата).

На основания чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, в определения срок за обществена консултация, изразявам следното становище по проекта:

1. Принципни възражения срещу приемане на Наредбата.

В качеството си на адвокат и участник в работната група по изготвяне на проекта на Наредбата, съм изразила категоричното си становище, че е недопустимо да се осъществява двустранна връзка и обмен на данни между кадастъра и имотния регистър преди да бъде създаден имотен регистър за съответния район.

Вярно е, че идентификаторът на недвижимия имот е „свързващото звено“ между кадастъра и имотния регистър и чрез него е възможно да бъде осъществена двустранна връзка между двата регистъра. Наличието на идентификатор на недвижимия имот, обаче, не е достатъчно за осъществяване на двустранната връзка, защото осъществяване на двустранна връзка предполага паралелното съществуване на два вече създадени (и съществуващи) регистри.

До момента на територията на нито един съдебен район у нас не е създаден имотен регистър.

Създаването на имотния регистър преминава през две фази:

- Откриване на производство по създаване на имотен регистър за отделен съдебен район, което се извършва със Заповед на министъра на правосъдието по чл. 70 от ЗКИР, и

- Въвеждане на имотния регистър за съответния район, което се извършва със заповед на министъра на правосъдието по чл. 73, ал. 1 ЗКИР, след като за територията на района е била одобрена и влязла в сила кадастрална карта и кадастрални регистри.

Към настоящия момент само в пет съдебни района (РС-Балчик, РС-Благоевград /Заповед № ЛС-04-68/01.02.2006 г., обн. в ДВ бр. 16/21.02.2006 г./, РС-Каварна /Заповед № ЛС-04-67/01.02.2006 г., обн. в ДВ бр. 16/21.02.2006 г./, РС-Добрич / Заповед № ЛС-04-66/01.02.2006 г., об. в ДВ бр. 16/21.02.2006 г./ и РС-Асеновград /Заповед № ЛС-04-918/10.10.2006 г., обн. в ДВ бр. 87/27.10.2006 г./) има издадени заповеди по чл. 70 от ЗКИР от Министъра на правосъдието относно откриване производството по създаване на имотен регистър, но за нито един район не са създадени изцяло (за целия район) нито т.нар. предварителни имотни партиди по смисъла на чл. 71, ал. 1 от ЗКИР (в редакцията до ДВ, бр. 49/2014 г.), нито имотни партиди по чл. 65, ал. 3 от ЗКИР (в редакцията след изменението, извършено със ЗИДЗКИР от ДВ, бр. 49/2014 г.).

Вече почти 15 години след издаване на първите заповеди по чл. 70 от ЗКИР за откриване на процедура за създаване на имотен регистър, в тези райони имотен регистър не е създаден.

Проблемите при създаване на имотен регистър са многобройни, но са във от предметния обхват на настоящото становище.

Липсата на имотен регистър, обаче, при всички случаи е пречка

2. Конкретни възражения срещу приемането на Наредбата.

2.1. Проектът на Наредбата почива на идеята, че въпреки липсата на създадени имотни партиди, връзката между кадастъра и несъздадения имотен регистър ще се осъществява при наличието на създаваните електронни партиди.

Електронните партиди съгласно чл. 65, ал. 4, изр. 2 ЗКИР имат изцяло „помощен характер“ с оглед бъдещото създаване имотни партиди, които електронни партиди, обаче, законът изрично е квалифицирал като „документ с оповестително действие“, който „няма характер на доказателство за вписаните факти, обстоятелства и права“ (чл. 59, ал. 4 ЗКИР).

При положение, че електронните партиди нямат каквото и да било правно значение, освен да подготвят (при това непълно) създаването на бъдещите имотни партиди – защото в електронните помощни партиди се вписват само актовете по чл. 110-115 ЗС (чл. 65, ал. 4, изр. 1).

Казано иначе чрез електронни партиди с помощно действие няма как да се осъществява връзка между кадастъра и имотния регистър, защото такава връзка може да има само когато съществува имотна партида с всички нейни части (за Имота, за Собственика и за Признаването и прехвърлянето на правото на собственост, за учредяване и прехвърляне на други вещни права, за ипотеките и за възбраните). Докато всички части на имотната партида бъдат попълнени, всякакви връзки с кадастъра са абсолютно безсмислени.

Нещо повече – създаването на такава „двустранина връзка“ между кадастъра и имотен регистър (който имотен регистър по дефиниция се състои от имотните партиди на всички имоти от съответния съдебен район), ще създаде поредната привидност за действително съществуване на имотен регистър.

2.2. В чл. 6 от Проекта е предвидено в 7-дневен срок от изготвяне на електронните партиди с помощен характер, Агенцията по вписванията да изпраща на АГКК създадените партиди на недвижимите имоти в цифров вид.

В чл. 65, ал. 3 от ЗКИР, обаче, е предвидено, че имотна партида се създава независимо дали за имота има създаден идентификатор. Така се оказва, че Агенция по вписванията трябва да изпраща на АГКК партиди на недвижими имоти, които нямат идентификатор, което поставя въпросът каква ще бъде ползата за АГКК от тази информация и как ще бъде съхранявана, при положение, че в АГКК за имота няма да има идентификатор.

2.3. В чл. 11, т. 1 от Наредбата е предвидено да се изпращат съобщения до АГКК за образуване, изменение или закриване на електронна партида с помощен характер, при промяна по повод вписан акт или при изменение в резултат на поправка на техническа грешка.

Наредбата, обаче, не изяснява „измененията“ въз основа на какъв акт ще се извършват и кое налага при всяка промяна в електронната партида (включително при промени, касаещи възбрани, ипотеки или иски молби), за това да бъде уведомявана АГКК, при положение че няма никакво отношение по тези въпроси.

2.4. В разпоредбата на чл. 14, ал. 1 от Наредбата е предвидено изменение в данните по партидите по чл. 65, ал. 3 и 4 ЗКИР да се извършва по разпореждане на съдията по вписване. Това е неизпълнимо, ако не бъде предвидено в ЗКИР и без уредбата на нарочно производство, в хода на което да се извършва изменението, при това с участието на собственика, носителя на ограничени вещни права, респ. кредитора.

2.5. Разпоредбата на чл. 18 от Наредбата (част от раздела „Вътрешно-административни услуги“), предвижда, че Агенцията по вписванията чрез информационната система на имотния регистър осигурява като административни услуги: достъп до персонална партида, достъп до имотен регистър или „атрибути от описание“ (каквото и да значи „атрибути“), цифрово изображение на сканиран акт и пр.

Всички тези действия, обаче, не са административни услуги, а са нотариални удостоверявания, предвидени в чл. 569, т. 6 и 7 ГПК, които се извършват по предвидения в ГПК ред. Поради това не няма как да бъдат квалифицирани като административни или „вътрешно-административни“ услуги.

Ако волята на законодателя е да възложи на Агенция по вписванията да извършва нотариални удостоверявания по електронен път, то това следва да бъде направено със съответното изменение в процесуалните правила за вписване, включително чрез изменения в Правилника за вписване.

По изложените съображения считам, че с предлаганото съдържание Наредбата противоречи не само на ЗКИР и ЗС, но и на всички останали материални закони, които предвиждат вписване.

С уважение,

.....

адв. Валя Гилова