

**БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА**



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

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

mob. +359 896 697 223

+359 888 977 550

НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Вх. №

487-48 206-016

дата

13.12.2022 г.

ИЗХ.№ 390/12.12.2022 г.

**ДО:**

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА**

**КОМИСИЯ ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,**

**БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ**

**ДО:**

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА**

**КОМИСИЯ ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ**

**СТАНОВИЩЕ НА БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА**

**ОТНОСНО: Обсъждане на Законопроект за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър, № 48-202-01-22, внесен от Министерски съвет, приет на 08.12.2022 г. (за второ гласуване)**

Уважаеми народни представители,

I. Във връзка с изготвения проект на Закон за изменение и допълнение на ЗКИР № 48-202-01-22, внесен от Министерски съвет, приет на 08.12.2022 г., Българска асоциация на съдиите по вписванията изрази становище на портала за обществени консултации <https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?lang=bg-BG&Id=7130>/приложение1/. Въпреки многократно изразяваната от нас готовност за участие в обсъждания на необходимите промени по отношение на производството по вписванията, което като съдебен орган водим, за пореден път Българска асоциация на съдиите по вписванията не е включена в работната група, изготвила настоящите предложения.

Множеството изменения на парче на ЗКИР, без ясна визия и държавна политика по отношение на стартиране и създаване на имотният регистър в България, доведоха до проблеми, които се задълбочиха и трудно ще намерят решение. **Поставя се въпросът дали предложението е адекватно и решава съществуващи проблеми, или създава нови**

предизвикателства. Детайлен анализ и предлагане на конкретни решения би бил възможен след задълбочена експертна дискусия, каквато всъщност не е проведена.

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 партиди по чл.65, ал.3 от същия закон от Агенция по вписванията. 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. 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, прилагайки ЗКИР, което съгласно нормата на чл.74, ал.1 от ЗКИР е невъзможно.

Заложените в законопроекта цели не могат да бъдат постигнати, поради това, че към настоящия момент **не е налице правна възможност за вписване на актове относно имоти в имотен регистър** и за възможност за вписване на актове относно имоти по електронен път в имотен регистър. Тези възможности могат да се реализират само при условие, че имотен регистър е въведен в съответен съдебен район при обнародвана и влязла в сила заповед по чл. 73, ал. 1 ЗКИР, както и при нормативна и техническа възможност за това. Електронните партиди са **вторичен продукт**, който отразява информацията от партидите, които се водят на хартиен носител – чл. 68, ал. 1, изр. първо ЗКИР, като при разминавания в информацията на хартиен и електронен носител, преимущество има хартиената партида – чл. 68, ал. 1, изр. второ ЗКИР. Същевременно в ЗКИР и Наредба № 2/2005 г. **не може** да бъде открита детайлна законова уредба относно техническото функциониране на сега действащия софтуерен продукт като база данни, обслужващ създаващия се имотен регистър.

Това води до **несъвършена и непълна база данни**, която не се ползва с доверие в гражданския и търговския оборот.

**II. По отношение на внесените предложения от народният представител Божидар Божанов за изменения и допълнения в приетия на първо гласуване на 08.12.2022г. ЗИД на ЗКИР с вх.№ 48-254-04-65 от 12.12.2022г., изразяваме следната позиция:**

Изработването на проект на нормативен акт се извършва при зачитане на принципите на необходимост, обосновааност, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност (чл.26 ЗНА).

БАСВ счита така направените предложения от народния представител Божидар Божанов за недопустими, на основание чл.80, ал.1, изр.3 от ПОДНС. Същите излизат извън предметния обхват на приетия на първо четене законопроект, не са преминали никакво обществено обсъждане и не са съгласувани с нито една от заинтересованите страни-Министерство на правосъдието, МРРБ, Висш съдебен съвет, АГКК, АВ, БАСВ, Нотариална камара, Камара на ЧСИ, Камара на ДСИ, НАП, браншовите организации на специалистите по геодезия, картография и кадастър и т.н. Систематичния подход на изменения в законодателството предполага народните представители да входират собствен законопроект, който да се разгледа съвместно с този на другите вносителите-в случая Министерски съвет по реда на чл.78, ал.1 и 2 от ПОДНС. Видно е, че настоящото предложение не съдържа редакционни или правно-технически поправки, излиза извън предметния обхват на приетия на първо четене

законопроект и евентуалното му разглеждане касае изискване на становища от МРРБ/като принципал на АГКК/, Министерство на правосъдието/като принципал на АВ/-по арг. от чл.80, ал.6 от ПОДНС.

В случай, че комисията не отхвърли като недопустими направените предложения, БАСВ изразява категоричното си несъгласие с изброените параграфи при следните мотиви:

1. **По предложените изменения на параграф 3**, който на практика касае параграф 2 от внесения от МС законопроект, БАСВ изразява несъгласие с предложеното допълнение към чл.65, ал.3. Направеното предложение показва недостатъчно познаване на спецификата и информацията която номерът на един имот, респективно неговия идентификатор носи. Това, че един имот няма идентификатор, не означава че същия няма номер. Имотите без идентификатор имат своите уникални номера и сигнатури съобразно приетите устройствени планове на съответните населени места по реда на ЗУТ, а терминът „без идентификатор“ означава, че този имот няма кадастрален номер, а не номер въобще. С текста на чл.65, ал.3 ЗКИР, законодателят е имал предвид че Министъра на правосъдието ще открие производството по чл.70 ЗКИР за даден съдебен район/който често включва повече от една община/, като част от района ще има кадастрална карта, респективно имотите ще имат идентификатори, а друга част от съдебния район няма да има такава карта, респективно ще се ползва номерацията на имотите по съществуващите регулационни планове. **Не на последно място –създаването на идентификатори на обектите на кадастъра, нормативно е уредено в чл.26 от ЗКИР.** Вменяването незнайно на кого, как и къде да създава идентификатори на имоти, с точно определен софтуерен продукт е в пряко противоречие с чл.26 ЗКИР.
2. **По отношение на предложения параграф 5а**, БАСВ изразява категорично несъгласие с предложения текст. Житейски и правно неоправдано е нотариус, ЧСИ, ДСИ, държавен орган или друго заинтересовано лица, да разполага със скица на недвижимия имот, да цитира номера и датата на издаване на същата в подлежащия на вписване акт, а същевременно да не я прилага като приложение в производството по вписване. Опитът с това предложение, което трябва да се разглежда в непосредствена връзка с предлаганата нова алинея 5 на чл.82, да се постави едва ли не служебно начало на производството по вписване е в пряко противоречие със принципа на охранителното производство въобще, и в частност с съдебно-охранителното производство по вписване. В същия параграф се предлага отмяната на чл.77, ал.3 ЗКИР, отново в непосредствена връзка с предлаганата нова алинея 5 на чл.82. Това на практика означава, че ЧСИ, ДСИ, публичен изпълнител ще можа да налага възбрана, без да е извършил справка по чл.55, ал.4 ЗКИР. Така предлаганото изменение би довело до абсурдната ситуация, в която при едно безспорно производство, каквото е производството по вписване, съдията по вписванията ще се снабдява сам с доказателства касаещи подлежащия на вписване акт. Нещо повече –при грешно описан имот във възбраната, съдията по вписванията извършвайки справка по чл.55, ал.4 ще установи единствено, че такъв имот съществува и че за същия има скица или схема. Това би довело до погрешното възбраняване на недвижими имоти, собственост на лица различни от длъжника по едно изпълнително дело. Това грешно възбраняване, неизменно води до т нар. имиджови щети за лицата, които не са длъжници а имотите им са възбранени погрешно. Всеки кредитор или контрагент може да направи справка по лице относно вписани възбрани и независимо от последващото им заличаване/поради грешно вписване на възбраната/, те продължават да съществуват по партидата на лицето, което води до затруднения в достъпа му до кредитиране например.

3. Относно параграф 5б: БАСВ възразява срещу предложената ал.5 в чл.82 по аргументи посочени в горната точка. По предложената ал.6 в чл.82, БАСВ възразява в цялост, поради следните съображения: Производството по вписване е незабавно производство, съдията по вписванията е длъжен да се произнесе незабавно в същия ден, когато молбата за вписване му е докладвана. Предвид факта, че системата за разплащания БИСЕРА има три сетълмента дневно, извършените плащания след 13.30 ч. се отразяват на сетълмента в 16.00 часа, а в някои случаи и на следващия работен ден, което ще доведе до липса на данни за извършеното плащане към момента в който съдията по вписванията разглежда заявлението за вписване. Това неизменно ще доведе до масови откази за вписване, предвид изискванията на чл.6 от Закона за държавните такси. Поради тези причина и към сегашния момент има изискване в Тарифата за таксите събирани от АВ, когато плащането е по електронен път, да се прилага заверено от страната копие на платежно нареждане.
4. Относно параграф 5в: БАСВ възразява срещу това предложение, предвид факта, че цитирания регламент, съобразно който е предвиден този електронен времеви печат е неотнормим към производството по вписване.-чл.2, т.2 и 3 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 910/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 23 юли 2014 година.
5. По параграф 5д: БАСВ възразява по предложения текст, тъй като същия се намира в пряко противоречие с ГПК. И към настоящия момент е предвидено посочените в параграфа лица да получават удостоверения единствено чрез портала ЕПЗЕУ, но при спазване изискванията на ГПК.
6. По параграф 5е: БАСВ възразява срещу предложения текст, с аргументи изложени по горе в настоящото становище.

Уважаеми народни представители,

Поради гореизложеното, считаме, че не следва да бъдат приети норми, които да затвърждават привидността, че в Република България съществува имотен регистър, като предлагаме те да се ограничат до предложението, а именно:

„ § 6. В срок до 30 юни 2026 г. Агенция по вписванията дигитализира наличния хартиен архив в службите по вписванията.“

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА БАСВ

Десислава Михайлова

## БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА



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

-mail: basv1@abv.bg

mob. +359 896 697 223

+359 888 977 550

ИЗХ.№ 386/05.10.2022 г.

ДО  
СЛУЖЕБНИЯ МИНИСТЪР НА ПРАВОСЪДИЕТО  
Г-Н КРУМ ЗАРКОВ

СТАНОВИЩЕ НА БЪЛГАРСКА АСОЦИАЦИЯ НА СЪДИИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА

ОТНОСНО: *Консултационен документ във връзка с Закон за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗИД на ЗКИР), публикуван в Портала за обществени консултации на 23.09.2022г. <https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?lang=bg-BG&Id=7130>*

УВАЖАЕМИ Г-Н МИНИСТЪР,

В Република България системата по вписванията представлява проявление на конституционно уредената гаранция и защита на правото на собственост по отношение на недвижимите имоти (арг. чл. 17, ал. 1 от Конституцията на Република България). Държавата осигурява защитата (охраната) на тези права чрез нарочно съдебно охранително производство пред орган на съдебната система. Именно поради това мястото на системата по вписванията е в сферата на съдебната власт, правосъдието.

В съвременната европейска юриспруденция имотните регистри са *правен инструмент за защита на законни права и придаване на правна сигурност* на търговията, кредитирането и инвестициите чрез разкриване на правно значима информация за собствеността, ограничените вещни права и други законни права върху недвижими имоти. Застъпена е теорията, че една силна система на вписванията трябва да разчита на свободата на решението на органа по вписванията, ограничена само от закона.

Възприето е, че системата за вписване на актове / сега действащата персонална система/ е по-евтина за изпълнение и поддържане. Същевременно се счита *за по-малко ефективна за постигането на правна сигурност*, защото лицето, което придобива добросъвестно не е защитено, тъй като книгите за вписвания не могат да предложат изчерпателен преглед по отношение на собственост на конкретен недвижим имот.

*На първо място следва да се отговори на въпроса, дали държавата ще възприеме политика по отношение на реалната система на вписванията във*

*вида, в който тя действа в голяма си част от европейските държави или ще симулира създаване на имотен регистър без никакво значение и доказателствена стойност. Законодателят не е създал нормативни гаранции за пълно и достоверно отразяване на информацията относно правата върху имоти и е официализирал това положение през 2016 г. със ЗИДЗКИР (ДВ, бр. 57 от 2016 г.) с текстът на чл. 59, ал. 4 ЗКИР: „Партидата е документ с оповестително действие. Тя няма характер на доказателство за вписаните факти, обстоятелства и права.“*

*Изводът, че е необходимо законодателно да се разграничат правомощията на съдиите по вписванията и на Агенцията по вписванията в процеса по създаване на имотните партии въз основа на съществуващите персонални партии е изключително верен. При възприемане на европейската политика и практика, то следва да се направят задълбочени и всеобхватни изменения и допълнения на действащите норми, които не се изчерпват със ЗКИР.*

Към настоящия момент партидите се водят по име на приобретателите на имотите по предвидения в Правилника за вписванията /ПВ/ ред - **персонална система на вписване**.

Вписване на актове относно имоти в имотен регистър може да се реализира само **при условие, че имотен регистър е въведен** в съответен съдебен район при обнародвана и влязла в сила заповед по чл. 73, ал. 1 ЗКИР.

С предложените промени се цели създаване на законодателна предпоставка за дигитализацията на наличния хартиен архив в службите по вписванията, с цел усвояване на средства по ПВУ по Проект 38, Дейност 1 – Дигитализация на информационни масиви, съдържащи регистрови данни на ключови администрации – Агенцията по вписванията и Агенцията по геодезия, картография и кадастър, Поддейност 1.1. Дигитализиране на наличния хартиен архив.

Самата дигитализация на хартиения архив безспорно е полезна и ще доведе до това, че службите по вписванията ще разполагат и с дигитален архив на вписаните актове. Същевременно предложените промени възпроизвеждат досегашния текст на чл.71, ал.2 от ЗКИР, който става чл.71, ал.2, т.2. От така предложената промяна, която реално се състои в създаване на т.1 в ал.2 на чл.71, по никакъв начин не става ясно какво разграничаване в отговорностите и задълженията на съдиите по вписванията и Агенцията по вписванията се постига. Вписването ще продължи да се извършва по поименната система, липсва легална дефиниция на това що е електронна партида, предварителна партида /предвидена в Наредба № 2 от 21 април 2005 г. за воденето и съхраняването на имотния регистър/, реална партида и т.н. Службата по вписванията ще продължи да създава електронни партии по чл.65, ал.4, което в комбинация с новата редакция на чл.71, ал.2 ще доведе до продължаване на съществуващата

колизия между две алинеи в един и същ член на един и същ закон. /чл.65, ал.3 вр. с чл.71, ал.2 т.2 от една страна и чл.65, ал.4 от друга/.

**«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. за различните служби 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, към настоящия момент при справки в ИИСКИР - „електронни партии“. Съдържанието на посочените „файлови“, респ. „електронни“ или „помощни“ партии, 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“. Създаването на електронни партии по този начин води до заблудението, че съществува електронен имотен регистър, а това не е вярно. Първо трябва да има имотен регистър в България, за да можем да кажем, че същият е електронен.

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 от Агенция по вписванията. 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. 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, прилагайки ЗКИР, което съгласно нормата на чл.74, ал.1 от ЗКИР е невъзможно.

В заключение дигитализацията е безспорно процес, който ще допринесе за създаването на имотен регистър в България, но предвидените изменения в § 5 в чл.71, ал.2 ЗКИР, а именно:

„(2) При сделка с недвижим имот:

1. Службата по вписванията въвежда информацията в електронната партида и вписаните актове с приложените към тях документи в електронното партидно дело.

2. Съдията по вписванията едновременно с вписването изготвя партида по чл. 65, ал. 3 на имота и записва в подлежащия на вписване акт нейния номер.“

НЯМА ДА ПОСТИГНАТ ЗАЛОЖЕНИТЕ В ЗАКОНОПРОЕКТА ЦЕЛИ.

Необходимостта от реформи е безспорна и като съсловна организация, изразяваме готовност да бъдем полезни със своя професионален опит при провеждане на конкретни обсъждания и да изложим визия за стартиране на производството по създаване на имотен регистър, както и необходимите промени във връзка с разграничаване на правомощията на съдиите по вписванията и Агенция по вписванията.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА БАСВ:

*Десислава Михайлова*