

“Труд”

Димитър Танев: Предотвратихме 3891 имотни измами

Павлина Желева

Димитър Танев е роден през 1960 г. в София. През 1988 г. завършва право и факултативно журналистика в СУ "Св. Климент Охридски". От 25 години е нотариус. От 2007 г. е председател на Съвета на нотариусите на Нотариалната камара.

С председателя на Съвета на нотариусите ДИМИТЪР ТАНЕВ разговаря ПАВЛИНА ЖЕЛЕВА

Г-н Танев, на сайта на Нотариалната камара се появи интересен документ. В него докторът на филологическите науки проф. Валери Стефанов тълкува закона за нотариусите, който според мнозина е пречка да се кандидатира за трети мандат. В закона пише, че член на съвета може да бъде нотариус, който "не е бил избран за член на органа за повече от два последователни мандата". Проф. Стефанов обаче обяснява, че както "повече от два хляба" не е равно на "два хляба", така и повече от два мандата значи три. Да разбираме ли, че това тълкувание е аргумент да се кандидатира за още 3 г. начело на нотариата?

Първо искам да кажа, че законът е напълно ясен граматически. "Два пъти" очевидно не е равно на "повече от два пъти". Например в Наказателния кодекс е предвидена по-висока санкция за този, който повече от два пъти отнеме чужд автомобил и никога не е имало спор, че става въпрос за човек, който три пъти е извършил това престъпление. Някои колеги са останали с впечатление, че ограничението за членство в съвета е два пъти, защото така пише в устава ни. Но той не може да урежда нещо различно от закона. Другото важно нещо е, че нотариалната камара не е политическа, а съсловна организация. Всеки член на ръководството може да бъде освободен по всяко време от общото събрание. Той не е папа, а организационен работник. Всички имаме едни и същи интереси и в ръководството може да участват хора, които, първо, са добри юристи и, второ, са склонни да работят, да слугуват на останалите, а не да властват.

И все пак ще се кандидатира ли за още един мандат?

Ако ме изберат колегите, просто ще продължа да работя както досега. Винаги сме следвали план за изграждане на модерен нотариат у нас. Най-важното е да продължим да спазваме тази концепция. Не са случайни оценките, които получаваме отвън - председателят на френския нотариат Жан-Пиер Фере каза, че сме постигнали изключително ниво на компетентност, което френските нотариуси е нямало да направят само за 15 г.

Говорите за модерен нотариат, това звучи абстрактно. Болната тема всъщност винаги са били имотните измами.

Така е. Преди 7 г. беше срамно да кажеш, че си нотариус. Спомням си тогава репортажите във в. "Труд". Този медиен натиск ни накара да се преобразим. Работим стъпка по стъпка, като направихме революция, преобръщане на нотариалната дейност.

През 2008 г. заедно с прокуратурата приехме концепция за комплексни законодателни промени за защита на правото на собственост.

Тогава по наша идея беше направена първата промяна, с която страните бяха задължени освен да се подпишат на нотариалния акт и да изпишат сами трите си имена непосредствено пред нотариуса. Така при спор има достатъчно графологически материал, за да се изследва кой се е подписал.

Наше беше настояването да се ограничат плащанията в брой и големите суми да се превеждат само по банков път. Изградихме и система за пълномощните, в която всеки

колега е длъжен да направи справка, когато пред него бъде представен такъв документ. В информационната ни система бяха въведени всички завещания от 1998 г. до сега и пълномощните от март 2008 г. - базата данни съхранява над 1 000 000 документа. Така неутрализирахме голяма част от измамите.

Най-голямата група от тях обаче предотвратихме, след като ограничихме достъпа си до регистъра на МВР за документите за самоличност. Сега нотариусите са задължени да проверяват дали представената пред тях лична карта е истинска и никой не може да прехвърли имот с фалшива. Пресякохме и възможността за измама с фалшиви удостоверения за наследници. Защото се свързахме с базата данни "Население" и нотариусите правят справка за автентичност и вярност на документа.

Колко измами сте предотвратили?

За две години сме предотвратили 3891 имотни измами. Напълно сме ограничили измамите с фалшиви документи за самоличност, които бяха най-много.

Много държа да кажа, че това нямаше да се случи без натиска на медиите и подкрепата на МВР и Съюза на юристите. Винаги съм мислел, че имотните измами са дело на един или двама мошеници, но сега се убеждавам, че те са предмет на една организирана престъпност. Още повече, че виждам, че има реакция на действията, които предприемаме, дори и вътре в камарата.

Намират се колеги, които възразяват, че ни излиза твърде скъпо достъпът до регистъра на МВР. Първоначалният софтуер заедно с техниката ни струва 57 600 лв. - около 92 лв. за нотариус. Годишно поддръжката излиза 79 лв. на нотариус или около 30 стотинки на ден. Според вас големи ли са тези суми с оглед постигнатия обществен резултат?

Какво прави нотариусът, като разбере, че пред него стои измамник?

След като колегата направи справка и тя покаже, че пред него е представена фалшива лична карта, тя "блесва" в системата на МВР. Как реагираме е служебна информация, но мога да кажа, че полицията пристига незабавно. Ние не задържаме хора, макар че един колега беше тръгнал да гони измамника по улицата.

Остават ли обаче пробойни за измамниците?

Остават споровете при обстоятелствени проверки (когато правото на собственост се доказва с трима свидетели, които декларират пред нотариуса, че вече 10 г. някой непрекъснато владее имота - б.а.). Направихме предложения и в тази насока - да се върнат разпоредбите на стария Закон за нотариусите отпреди 9 септември 1944 г. Тогава човекът, който е искал да бъде признат за собственик, не е посочвал сам свидетелите си.

Как е било?

В закона е пишело, че те са "трима околни, предпочтително стари лица, призовани по указание на общинското управление". Така ще е много по-трудно да стане измама. Другото мое предложение е давностният срок да се увеличи на 20 г., защото този способ за придобиване е по изключение. Дългият срок е гаранция, че собственикът достатъчно се е дезинтересирал от имота.

Няма как да не спомена, че остават т.нар. кражби на фирми. Знаете как стават нещата - сменя се управителят с фалшив протокол от общо събрание и той се разпорежда с имотите на дружеството. Известяването с SMS при промяна в Търговския регистър е добра стъпка, но тя алармира собственика на фирмата постфактум. Идеята е изобщо да не се стига дотам, а всички решения като отчуждаване на имот или увеличение на капитала да се заверяват от нотариус.

Много фирми на чужденци бяха "изпразнени" по този начин. Посланици се оплакаха и че техни граждани са измамени при сделки с имоти.

Посланици от няколко държави поставиха въпроса за измамени техни граждани. Повечето

случаи бяха на двойни и тройни продажби на даден имот с предварителни договори или за недовършени жилища, купени на зелено. Според проф. Питър Мъри от Харвардския университет при около 30% от сделките с недвижимости в Англия е налице неизпълнение. А според говорителя на имотния регистър на Англия и Уелс "в последните години има 2 млн. души, засегнати от измами с лични карти всяка година, като по-голяма част са извършени преди регистрацията". В България от 2 г. на 100% са възпрени измамите с фалшиви лични карти при нотариус преди вписване в имотния регистър.

И все пак е ясно, че чужденците имат опасения правите ли нещо?

Сега имаме инициатива по отношение на чуждите граждани, придобили или желаещи да придобият собственост у нас. Над 370 000 руски граждани са придобили недвижими имоти в България. Това е най-голямата директна инвестиция в страната. Те са повече, отколкото всички други чужденци, собственици на имоти у нас, взети заедно.

Последната ни идея е да направим изнесени консултации в Москва. На 20-21 март трима български нотариуси ще отидат там да консултират руски граждани, които имат проблеми с имотите си у нас, или искат да инвестират. Ще присъстват и трима представители на камарата на строителите.

Ако се върнем на измамите, често жертвите им са възрастни хора. Бяхте предложили да се въведе т. нар. последно пълномощно, за да не може някой да ги манипулира и да им вземе имотите. Какво стана с тази идея?

Не се възприе, защото изисква много законодателни промени. Освен това вече много задължения ни се възлагат.

Сега дойде предложение от Националната агенция за приходите при сделка с имот да правим проверка за данъчни задължения. В момента гражданите попълват декларация, че нямат задължения. А сега ни предлагат да проверяваме дали действително е така.

Значи и данъчните поискаха да им помагат.

Не само те. Столичната община ни предлага да проверяваме автентичността на платежните за данък "Превозно средство". Защото се установиха случаи на продажби на автомобили, при които предишният собственик представя фалшиви документи за платен данък, а в не го е внасял от години.

Тези предложения са израз на доверие и уважение, което преди 7 г. беше немислимо.
