

Доклади от Френско-български семинар, Париж, 1-3.12.2016 г.

Нотариус Димитър Танев – Председател на Съвета на нотариусите на Нотариалната камара на Република България

Ролята на нотариуса в България за сигурността при закупуването на недвижим имот

Ролята на фигурата на нотариуса, като лице участващо в гражданскоправния оборот, винаги е свързана с историята на правото на една държава. Нотариусът се ражда в момента в който писарят от един технически създател на документа се превръща в лице, което материализира с писмени знаци своето собствено удостоверително изявление. След 865 г., когато българският народ приема християнството (два века след като е създадена българската държава), в страната действат основно два закона, уреждащи сделките и наследяването - Славянската еклога и Земеделският закон. Реципирано от Византия Славянската еклога възпроизвежда нормативните решения на Юстиниановата кодификация и в гражданскоправния живот не присъства нотариус. Сделките се установяват със свидетели, един до трима (пет за безвъзмездните).

Българската феодална държава е имала развита за времето си законодателна уредба относно собствеността,

наследяването, сделките, силна царска и духовна власт, но не е създавала нотариус поради факта, че губи политическия си суверенитет.

От края на 14 в. до края на 19 в. в страната действат правилата на турското поземлено право.

С възстановяване на българската държава, 03.03.1878 г., се приемат редица устройствени закони, като един от първите е Закон за нотариуса и мировите съдилища, които извършват нотариални дела, влязъл в сила от 14.02.1885 г. - три години преди да бъде приет първият в страната Закон за адвокатите.

Българското нотариално право е заимствано почти изцяло от руското нотариално право. На нотариуса в България и лицата, осъществяващи нотариални функции, са познати местната компетентност, предварителна проверка на правата на прехвърлителя и констативните нотариални актове.

Дейността на нотариуса в една страна е винаги функция на материалноправните закони, принципи и традиции. Гражданските закони в България са разработени, следвайки принципите, обаянието и "писания разум" на френския граждански законник (Code civil) и на модерния за времето си израз на "латинския гений" италиански граждански законник (Codice civile).

Отделни разпоредби в нашия Закон за привилегиите и ипотеките (ЗПИ) относно прехвърлянето на вещните права и вписване на законна ипотека в полза на непълнолетния и запрещения са заимствани от белгийския закон за привилегиите и ипотеките. С влизането в сила на Закон за имуществата, собствеността и сервитутите (ЗИСС) на 07.02.1904 г. в България се прекратява окончателно действието на турското законодателство, което делеше недвижимите имоти на пет категории собственост. От датата на този закон в България има само едно право на собственост върху недвижими имоти - собственост пълна, абсолютна, квинтеска, *dominium plenum*. ЗПИ от 26.01.1908 г. урежда една от най-важните материи в нашето гражданско право - ипотеката. С приемането на този закон вече няма "тайни" ипотeki. Всички ипотeki, законни и договорни, подлежат на вписване.

Книгите и регистрите във Франция са идентични с тези в България при действието на Закона за привилегиите и ипотеките. Във Франция това са регистрите на транскрипциите и преписите на актовете, които отговарят на книгите по чл. 106 от Закона за привилегиите и ипотеките. Налице е също входящ регистър и азбучен указател.

Идентичността на системите в България и Франция, е вследствие сходството на гражданскоправните норми, касаещи формата и конститутивното действие на актовете, с които, най-общо казано, се прехвърля право на собственост и ограничени вещни права. И в двете страни вписването няма конститутивно действие, а поражда противопоставимост по отношение на

третите лица. И в България и във Франция системата за вписване е консесуална, за разлика от Германия например, където действа правилото - без регистриране няма собственост. И в двете страни, ако актът на праводателя не е вписан, нотариусът не може да състави нов нотариален акт. След 1995 г. във Франция обаче вписването продължава да се развива, докато в България до приемането на Закон за кадастъра и имотния регистър не са извършени съществени промени по него.

По времето, когато в страната действат социалистическите правила в политическия и икономическия живот, нотариусът остава в системата на Министерството на правосъдието. Българинът е ревнив към правото на собственост и тази народопсихология запази фигурата на нотариуса. Въпреки че социалистическата държава забрани свободните сделки между трети лица в определени райони за един близо 20-годишен срок, нотариусът играе важна роля в скромния гражданскоправен оборот. През този период е чест за нашето законодателство, че принципите на нотариалната дейност и на собствеността не се промениха съществено. Нормативно правилата за действията на нотариуса са уредени в Гражданския процесуален кодекс (ГПК), като самото производство е съдебно-охранително. Законът за задълженията и договорите (ЗЗД) и Законът за собствеността (ЗС) уреждат формата на сделките (нотариален акт за недвижим имот), конститутивния момент, възникващ при подписването на нотариалния акт, действието на вписването (оповестително и създаващо противопоставимост). Законът за

наследството (ЗН) урежда устойчиво във времето действията на нотариуса относно завещанията.

Демократичните промени в страната след 1989 г. завариха един неголям брой нотариуси към районните съдилища. Идеята за свободния нотариус си пробиваше трудно път въпреки крещящата обществена необходимост. В един по-кратък момент град като София (с 1 200 000 жители) беше само с 8 нотариуси. Красивата постройка в центъра на града заприлича като декор от футуристичния филм "Бразилия". Недопустими изглеждаха за някои възплащаването на държавното начало, оторизацията да удостоверяваш и възможността да влезеш в частни икономически отношения със страните. Истинска ерес, защото много хора в други професии, свързани с бюрократичния апарат, извършват именно същото и въвеждането на нарочен закон, та било и за нотариусите, им се струваше нахално или може би несправедливо.

Все пак Законът за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) бе приет през 1996 г. и от септември 1998 г. в страната действат свободни нотариуси.

Реституцията и приватизацията на недвижими имоти накараха нотариусите от големите градове да боравят с десетки документи, докато изградят конструкцията на собствеността. Възстановяване на собствеността върху земеделските земи се извърши с решаващата роля на нотариусите от тези райони. За един кратък период колегите издадоха стотици хиляди нотариални актове (за символични такси). Констативните актове бяха издадени на основание решение на органи към общините

(поземлени комисии). Нотариусите поеха юридическата задача и отговорност да облекат в нотариална форма, да установят идентичност, наследствени права по документи, повечето от които нямаха елементарни белези на официален акт за собственост. Друг термин освен "историческа заслуга" не приляга на приноса на тези колеги към съвременната правна история на страната.

Нотариалното производство в България е съдебно, то е част от гражданския процесуален кодекс, по който се развиват производствата в съдилищата. Кодексът предвижда, че нотариални удостоверявания са и действия, извършвани в други закони, като Търговския закон, ЗННД. Основната функция на нотариалната процедура е създаването на писмени доказателства, които възпрепятстват гражданскоправни спорове. Нотариусът в България е лице, на което държавата е възложила извършването на предвидените от закона нотариални действия. Налице е делегиране на публична власт на частни лица с оглед гарантиране на правната сигурност и законосъобразното развитие и приключване на гражданскоправните отношения.

България няма граждански кодекс, нормативният акт, който урежда, най-общо казано, облигационните връзки между гражданите, сключването на договори, е Законът за задълженията и договорите в сила от 1950 г. Съгласно чл. 18 от този закон договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти, трябва да бъдат извършени с нотариален акт.

Нотариалният акт се издава от нотариуса и при тази процедура се удостоверяват както изявленията на страните, така и правото на собственост на праводателя. Нотариалният акт има конститутивно действие, собствеността се придобива с подписването му от страните и нотариуса. Нотариалният акт е една симбиоза на свидетелстващ и диспозитивен документ. Основанията за нищожност на нотариалното удостоверяване са императивно предвидени в Граждански процесуалния кодекс. В случаите, когато нотариалното удостоверяване е нищожно, е нищожна и самата сделка поради неспазване на предвидената от закона форма. Възможно е съдът да установи, че праводателят не притежава тези права, така както е констатирал нотариусът, но в този случай самата сделка между страните не е нищожна, облигационната връзка остава с правата и задълженията по нея.

Освен с нотариален акт, в случаите когато прехвърлител е държавата и общините, собствеността може да се прехвърли и с обикновен писмен договор, сключен от областния управител като представител на държавата или кмета на населеното място. В България са налице огромен брой собственици на земеделски земи, чиито права са възстановени с решения на едни нарочно създадени административни органи - общински служби по земеделие. Тези служби с нарочни актове във формата на решения възстановяват право на собственост от преди кооперирането на земята от времето на социализма, които също подлежат на вписване в службите по вписвания към съответния районен съд.

При издаването на нотариален акт нотариусът е длъжен да провери правото на собственост на прехвърлителя, наличието на представителна власт и, най-общо казано, всички особени изисквания на закона за извършването на сделката. В България се застрахова не сделката както в англосаксонската система, а действията на нотариуса. Българският нотариус задължително се застрахова за своите действия като минималният размер се определя от Нотариалната камара.

Задължението да се предоставят документи, удостоверяващи правото на собственост, е на страните, които са отправили молба към нотариуса. Нотариусът е възможно да извърши отделни действия и справки, ако са му възложени с нарочен писмен договор от страните по сделката.

Законът за нотариусите и нотариалната дейност възлага на нотариуса извършването на задължителни справки, които представляват едни задължителни нотариални действия. Тези справки са два вида - първата е до база данни на Министерство на вътрешните работи, „Национален регистър на българските лични документи“. При тези справки нотариусът удостоверява автентичността на документа за самоличност. Другите справки са до базата данни „Население“, при която нотариусът проверява семейното състояние и наследствените дялове в случаите, когато има наследяване. Наследственото правопримемство в България се доказва с удостоверение за наследници, издадени от общините, а нотариусът сверява в базата данни данните от документа пред него. Тези

справки са задължителни от 2009 г., като причината за тях е извършването на многобройни имотни измами чрез кражба на самоличност, извършена посредством фалшиви лични карти, фалшиви удостоверения за наследници в този период до 2009 г.

Контролът, който упражнява нотариусът при удостоверяването на самоличността, е подобен на граничния контрол на летищата например. Давам ви, колеги, за пример следния случай. Аз имах сделка за продажба на скъп имот, на която купувач беше холандски гражданин, а продавачите български граждани, съпрузи. При извършване на справка до масивите на полицията се оказва, че съпруга има проблем при извършено пътнотранспортно нарушение - не се е явил като свидетел. Десет минути след извършената справка пред кантората ми спря полицейска кола и отведе мъжа. Съпругата му, известен български режисьор на криминален сериал (подобно на френския "Ангренаж"), и купувачът не вярваха на очите си. На следващия ден проблемът беше отстранен и сделката се реализира. Съгласно данни на Министерство на вътрешните работи само за три години след въвеждане на справките до полицията от нотариуса са възпрени над три хиляди случая на опити за имотни измами. На практика у нас сега не съществуват измами с кражба на самоличност за разлика например от Великобритания, където за няколко години има констатирани над два милиона случая на кражба на самоличност при обявяване в Имотния регистър съгласно публикация в "Гардиън". Данните са от две различни публикации в "Гардиън" по темата. В

първата е от май 2011 г. Във втората - от май т.г., е изтъкнато, че броят им се е увеличил с 6% и че през 2015 г. на всеки 10 000 заявления за вписване в имотния регистър 83 са опити за измама.

Нотариалната камара през 2009 г. съвместно с Прокуратурата инициира едни комплексни промени в различни нормативни актове, които доведоха до почти пълно възпиране на имотните измами в страната. За тази своя дейност камарата получи признание от Съюза на юристите в България с нарочна декларация на този съюзен орган. Нещо повече, пак по инициатива на Нотариалната камара се създаде информационна система със самия закон за нотариусите и нормативният акт по неговото приложение е Наредбата за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори. През 2009 г. правителството на страната увеличи между два и три пъти нотариалните такси, като в мотивите изрично бе записано като основание - създаване на информационна система към Нотариалната камара за противодействие на измамите с недвижими имоти. Този правителствен акт бе в резултат на усилията на Нотариалната камара, които доведоха и до практически резултати, бяха усетени от гражданите. Информационната система на Нотариалната камара не е просто технологична процедура, а продължение на правото, тя е подробно регламентирана в множество нормативни актове. Нотариусът въвежда в информационната система всички пълномощни за разпореждане с недвижими имоти и документи, с които се оттеглят тези пълномощни.

В информационната система на нотариалната камара се въвеждат

информация за оставените на съхранение при нотариуса завещания, както и обстоятелствата дали те са оттеглени или обявени.

Информация за нотариалните (публичните) завещания, съставени от нотариуса, или акт, с който е отменено такова завещание.

Извлечения от документи, които по силата на закон следва да са с нотариално удостоверен подпис и да се представя при извършване на вписване, заличаване на вписване или обявяване в търговския регистър или в Централния регистър на особените залози.

Извлечение от пълномощно за извършване на действие пред банка, както и документ с нотариално удостоверен подпис, с който се оттегля дадено такова пълномощно.

През 2011 г. се въведе една изключителност на плащанията по банков път при сделките с недвижими имоти. Съгласно Закона за нотариусите в брой могат да се извършат плащанията само ако цената на недвижимия имот е в общ размер до 5113 евро. По инициатива на Нотариалната камара Законът за нотариусите от 2011 г. урежда възможността плащането по сделките да се извършва по специална банкова сметка на нотариуса. В този случай нотариусът сключва нарочно споразумение със страните по сделката, което представя и в банката като основание за извършеното плащане. Сметката на нотариуса е защитена от принудително изпълнение за задължение на нотариуса. Подобно на френските колеги той управлява транзакциите съгласно споразумението със страните по сделката. Всъщност идеята на Нотариалната камара,

почерпена от многобройните българо-френски семинари, беше в България плащанията по всички сделки да се извършват чрез специална сметка на нотариуса. В Министерство на правосъдието беше готов такъв проект за изменение на закона, но за съжаление лобирането с обратен знак на отделни колеги възпря тази възможност. Всъщност идеята ни (тогава аз също бях председател на камарата), дошла след един българо-френски семинар, беше в България да се създаде депозитна каса. По мое мнение депозитната каса е строг, но подходящ модел за България при гарантиране плащанията по сделките с недвижими имоти. Депозитната каса не само гарантира плащанията, тя обезпечава вземанията на държавата и общините и е най-доброто организационно средство за борба със сивата икономика. Като млад член на Европейския съюз страната ни определено има нужда от повишаване на степента на правна сигурност, което не може да стане чрез думи, а чрез организационна структура като депозитната каса. През 2008 и 2009 г. организирахме две посещения на г-жа Натали Жили - директор по стратегически насоки и клиенти на Депозитната и консигнационна каса на Франция. Организирахме на два пъти срещи с министъра на правосъдието, както и с представители на парламента, бизнеса, банките. Идеята се одобри, но не се реализира. Тогавашният министър на правосъдието Маргарита Попова (сега вицепрезидент на страната) свика работна група за промени в законодателството, но в крайна сметка се стигна само до изключителност на банковите плащания.

Нотариус Поелина Тихова

Борба срещу изпиране на пари в България

Уважаеми господа, колеги, приятели,

У в о д

Темата за борбата срещу изпиране на мръсни пари в България трябва да започне с легалното определение на „изпиране на пари“, съществуващо в българското законодателство, а то е уредено в чл.253 от Наказателния кодекс.

„Който извърши финансова операция или сделка с имущество, или прикрива произхода, местонахождението, движението или действителните права върху имущество, за което знае или предполага, че е придобито чрез престъпление или друго общественоопасно деяние, се наказва за изпиране на пари с лишаване от свобода от една до шест години или глоба от три хиляди до пет хиляди лева. Наказанието се налага и на този, който придобие, получи, държи, използва, преобразува или спомага по какъвто и да е начин за преобразуването на имущество, за което знае или предполага към момента на получаването му, че е придобито чрез престъпление или друго общественоопасно деяние.“

Изпирането на пари включва и оказването на съдействие за инвестиране, укриване или преобразуване на преките или непреки

продукти на тежко или по-леко престъпление.

Изпирането на пари е наказуемо с „лишаване от свобода“ и „парична глоба“.

Или най-общо, става въпрос за облага или пари, изкарани по престъпен начин. Така че всички сделки с тези пари, помощта при сделката, укриването на източника, ползването им се смята за „пране на пари“ или също така може да се определи като действия, извършени за укриване или прикриване произхода на придобити чрез престъпление печалби и техния собственик с цел участие в легалната икономика.

Развитието на българското законодателство, регламентиращо изпирането на пари и неговото противодействие, преминава през няколко етапа. То се усъвършенства непрекъснато и се привежда в съответствие с основните международни актове. Това са:

- Ратифицирането на конвенцията на Съвета на Европа относно изпиране, издирване, изземване и конфискация на облагите от престъпление - 1994 г.;
- Приемането на ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари) - 1998 г.;
- Криминализирането на деянието с включване в Наказателния кодекс на съставите на престъпления по чл.253 и чл.253а - 1997 г.;
- Приемането през 2005 г. на Закон за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност.

И з л о ж е н и е

Формата и начинът на борба с този вид престъпление е очертано в ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), приет и публикуван в ДВ, бр.85/24.07.1998 г., изменян и допълван многократно, като последното изменение е в ДВ, бр.81/14.10.2016 г. С този закон се определят мерките за превенция на използването на финансовата система за целите на изпирането на пари, както и организацията и контролът по тяхното изпълнение.

Изпирането на пари по смисъла на този закон е:

1. Преобразуването или прехвърлянето на имущество, придобито от престъпна дейност или от акт на участие в такава дейност, за да бъде укрит или прикрит незаконният произход на имуществото или за да се подпомогне лице, което участва в извършването на такова действие с цел да избегне правните последици от своето деяние;
2. Укриването или прикриването на естеството, източника, местонахождението, разположението, движението или правата по отношение на имущество, придобито от престъпна дейност или от акт на участие в такава дейност;
3. Придобиването, владението, държането или използването на имущество със знание към момента на получаването, че е придобито от престъпна дейност или от акт на участие с такава дейност;
4. Участието в което и да е от действията по т.1-3, сдружаването с цел извършване на такова действие, опитът за извършване на такова действие, както и подпомагането, подбуждането,

улесняване извършването на такова действие или неговото прикриване.

Държавната агенция „Национална сигурност“ в Република България осъществява организацията и контрола по изпълнението на този закон по ред и начин, посочени в Правилника за прилагане на закона за мерките срещу изпиране на пари и действаща чрез Дирекция „Финансово разузнаване“.

Този закон изисква тридесет категории лица да разработят политики, правила, процедури или практики, както за да се предпазят от възможността лица да изпират незаконно придобити средства, използвайки предлаганите от тях услуги, така и за да проследяват случаи, свързани с изпирането на пари.

В чл.3, ал.2 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари) се изброяват тези тридесет категории лица, като в т.11 са посочени **нотариусите**.

- Задължението на нотариусите, описано в чл.4, ал.7, е да изискват декларация от **страните и да идентифицират клиентите** при извършване на сделки на стойност над 30 000 лв. или тяхната равностойност в чужда валута, съответно над 10 000 лв. или тяхната равностойност в чужда валута, когато плащането се извършва в брой. В случаите, при които нотариусът не може да извърши идентификация на клиента, както и при непредставяне на декларация по чл.4, ал.7 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), той е длъжен да откаже извършването на операцията или сделката. Идентифициране не се извършва и декларация по чл.4, ал.7 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари) не се подава, когато клиентът е държавен орган на Република България, както и

когато клиентът е институция, изпълняваща властови функции в съответствие с правото на Европейския съюз. Следва образец на декларацията по чл. 4, ал. 7 и по чл. 6, ал. 5, т. 3 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), съгл. Приложение 1 към чл.10, ал.1 от Правилника за прилагане на ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари).

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 4, ал. 7 и по чл. 6, ал. 5, т. 3 ЗМИП
Долуподписаният/ата:

.....,

(име, презиме, фамилия)

гражданство

.....

.....

.....

в качеството ми на (физическо или юридическо лице).....

.....

БУЛСТАТ

.....

.....

.....

данъчен №

.....

.....

.....

Декларирам, че паричните средства - предмет на посочената тук операция (сделка) в размер

.....

.....

.....

имат следния произход:

.....

.....

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни обстоятелства.

Дата на деклариране:
Декларатор:

- Задължение на нотариуса при сделки с недвижими имоти е да изисква декларация по чл.6, ал.2 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), която да доказва **физическите лица**, които са действителни собственици на средствата, попълнена от **клиента-юридическо лице**. Идентифицирането на това физическо лице става чрез тази декларация, подписана от законния представител или пълномощника на юридическото лице. Следва образец на декларация по чл.6, ал.2 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), Приложение 2 към чл.11, ал.2 от ППЗМИП.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 6, ал. 2 ЗМИП

Долуподписаният

.....

.....,

(име, презиме, фамилия)

ЕГН, постоянен

адрес:.....

Гражданство:

.....

.....,

документ за самоличност: лична карта №....., издадена на год., от МВР

в качеството ми на законен представител (пълномощник) на „.....”, със седалище и адрес на управление:, вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК:.....

Декларирам, че действителен собственик по смисъла на чл. 6, ал. 2 ЗМИП във връзка с чл. 3, ал. 5 ППЗМИП на горепосоченото юридическо лице са следните физически лица:

1.

.....
,
 (име, презиме, фамилия)
 ЕГН

,
 постоянен адрес

,
 гражданство

,
 документ за самоличност

,
 Дата на деклариране:.....
 Декларатор:.....

Декларациите, описани по-горе, се съхраняват по нотариалните дела по сделките с недвижими имоти.

- Освен задължението на нотариусите за приемане на гореописаните два броя декларации, те имат и задължение да предоставят информация по чл.11а от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари) на Дирекция „Финансово разузнаване“ на Държавна агенция „Национална сигурност“. Следва образец на информация по чл. 11 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), съгласно Приложение 3 към чл.16 от ППЗМИП (Правилник за прилагане на

Закон за мерките срещу изпиране на пари).

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 11а ОТ ЗАКОНА ЗА МЕРКИТЕ СРЕЩУ ИЗПИРАНЕТО НА ПАРИ

А. ОПИСАНИЕ НА ОПЕРАЦИЯТА

1. Дата на операцията:

2. Тип на операцията:

- приемане на пари в брой
- изплащане на пари в брой
- обмяна на валута
- друго (посочи):

3. Описание на операцията

4. Сума: 5. Валута:

6. Сума в левове:

Б. ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ЛИЦЕТО, ИЗВЪРШИЛО ОПЕРАЦИЯТА

7. Операцията е извършена от:

- едно лице
- няколко лица

8. Фамилия:

9. Име и презиме:

10. Постоянен адрес:

11. Идентификационен документ:

- лична карта
- паспорт
- свидетелство за управление на МПС
- друго (посочи):

12. Номер на документа:

13. Издаден от:

14. ЕГН (ЕНЧ):

В. ЛИЦЕ, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ ИЗВЪРШВА ОПЕРАЦИЯТА

В полза на юридическо лице:

15. Наименование (фирма):

16. Адрес:

17. Вписване: съд....., ф. дело.....

БУЛСТАТ.....

....., номер.....

том.....страница.....

В полза на физическо лице:

18. Фамилия:

19. Име и презиме:

20. ЕГН (ЕНЧ):

Г. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ЛИЦЕТО ПО ЧЛ. 3, АЛ. 2 И 3 ЗМИП (тук се пишат данните на нотариуса и той се подписва)

21. *Наименование (фирма):*

22. *Адрес:*

23. *Вписване: съд....., ф. дело....., номер....., том....., страница.....*

БУЛСТАТ.....

Служител:

24. *Фамилия:*

25. *Длъжност:*

26. *Дата:*

27. *Подпис:*

Горната информация се попълва от нотариуса по сделките над 30 000 лв. със съмнителен произход и се изпраща до Дирекция „Финансово разузнаване“.

Правилникът за прилагане на Закона за мерките срещу изпиране на пари дава подробни указания за попълване на гореописаните декларации.

Нотариусите се регистрират в Дирекция „Финансово разузнаване“ по молба. След получаване на удостоверение за регистрацията са длъжни в 7-дневен срок да заявят в дирекцията писмено своя адрес за контакти.

Първоначално нотариусите чрез своя представителен орган Съвет на нотариусите приеха единни вътрешни правила за контрол и предотвратяване на изпирането на пари. Към тези правила членовете на Нотариалната камара се присъединиха в 4-месечния законоустановен срок с **декларации**. След това единните вътрешни правила се изпратиха в Държавна агенция „Национална сигурност“ в 14-дневен срок от приемането им. След

утвърждаване на правилата, към тях се присъединяваха новите членове на Нотариалната камара чрез декларации, изпратени в Държавна агенция „Национална сигурност“.

Единните вътрешни правила на Нотариалната камара бяха приети от Държавна агенция „Национална сигурност“ и бяха утвърдени със Заповед № 3-395-2 от 10.09.2008 г. на председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“.

Вътрешните правила установяват ясни критерии за разпознаване на съмнителните операции или сделки и клиенти, реда за обучение на персонала и използването на техническите средства за предотвратяване и разкриване изпирането на пари, както и система за вътрешен контрол върху изпълнението на мерките по закона. С единните вътрешни правила се установяват условията и редът за събиране, обработване, съхраняване и разкриване на информацията, свързана с дейността по контрол и предотвратяване изпирането на пари и финансирането на тероризма, определят се точни критерии за разпознаване на съмнителни операции, сделки или клиенти и се регламентират действията и отговорностите на нотариусите, както и на служителите на нотариалните кантори спрямо клиентите и сделките, свързани с тяхното обслужване.

Нотариусът носи отговорност при неизпълнение на горепосочените задължения по Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН), като наказанието за това неизпълнение, регламентирано в Глава пета от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), е „парична

глоба“. Тази парична глоба може да бъде в диапазона между 200 и 10 000 лв. (чл.23 от ЗМИП). Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностните лица на Държавна агенция „Национална сигурност“, а наказателните постановления се издават от председателя на Държавна агенция „Национална сигурност“ или от оправомощени от него длъжностни лица.

В единични случаи има наложено наказание, в потвърждение на което е следният казус (из съдебна практика, относно ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари):

„Нотариус, задължено лице по чл.3, ал.2, т.11 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари) е изповядал сделка - покупко-продажба на недвижими имоти, описана с нотариален акт от 2008 г., за сумата от 1 140 000 евро, която се изплаща изцяло при подписване на нотариалния акт. Тъй като извършеното плащане е на стойност над 30 000 лв., за което се изисква декларация за произход на средствата по чл.4, ал.7 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), нотариусът е бил длъжен да изиска от купувача преди изповядването на сделката декларация за произход на средствата, която съдържа реквизити, съгласно Приложение 1 към чл.10, ал.2 от Правилника за прилагане на ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари) (образеца по-горе). Такава декларация не е изисквана, което е административно нарушение по чл.4, ал.7 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари), наказуемо по чл.23, ал.1 от ЗМИП, т.е. „глоба“. Нарушението се показва от представеното заверено

копие от Нотариалния акт за покупко-продажба и от липсата на декларация към преписката по чл.4, ал.7 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари) от купувача от същата дата. За това нарушение председателят на ДАНС (Държавна агенция „Национална сигурност“), гр.София, е издал наказателно постановление от 2009 г., с което на нотариуса е наложено административно наказание „глоба“ в размер на 1000 лв., на основание чл.23, ал.1, за нарушение по чл.4, ал.7 от ЗМИП (Закон за мерките срещу изпиране на пари). Нотариусът обжалва наказателното постановление, като съдебният спор по казуса се свежда до въпроса дали наказателното постановление е издадено законосъобразно или административно-наказателното производство би следвало да се прекрати поради изтичане на абсолютната давност за административно-наказателно преследване. Районният съд, пред който е заведено делото по повод наказателното постановление, отменя това наказателно постановление, поради изтичане на абсолютна давност на нарушението, но давността е тригодишна, а в случая трите години от издаването на постановлението не са изтекли, поради което въззивната инстанция е потвърдила наказателното постановление и на нотариуса е наложена глоба.“

С този посочен пример става ясно, че борбата срещу изпиране на мръсните пари представлява работеща ефективна законовоуредена дейност в Република България.

З а к л ю ч е н и е

Нотариусите в България съблюдают правилата и мерките за изпиране на пари. Провеждат се семинари с всички нотариуси и с представители на Дирекция „Финансово разузнаване“, с преподаватели и съдии, работещи с тази материя.

Тъй като едно от основните задължения на нотариусите в България е изповядване на сделки с недвижими имоти, то прилагането на мерките срещу изпиране на пари е изключително важно и е тяхно ежедневно задължение.

В настоящия момент се подготвят нови осъвременени правила относно мерките срещу изпиране на пари.

[Нотариус Даниела Иванова](#)

Търговски дружества в България

УВАЖАЕМИ КОЛЕГИ,
За мен е чест възможността да представя пред вас, макар и, разбира се, в много съкратен вид, уредбата на търговските дружества в българското законодателство, като се опитам да се концентрирам върху аспектите на темата, относими към зададения интерес от страна на френските колеги за участието на чуждите граждани и чуждестранните юридически лица в тях. Това участие е осъществимо по оригинален начин - при учредяване на такова дружество или по деривативен път - чрез правоприемство, а именно чрез прехвърляне на предприятие или дялово участие или чрез наследяването им.

I. Понятие и видове дружества

Както ни е известно, в исторически план необходимостта от сдружаване за постигане на общи цели чрез общи усилия е възникнала в далечни времена. И, естествено, с развитието на правото възможността за сдружавания бива

нормативно закрепена и уредена. При стопанска цел на сдружаването то може да заеме най-общо три форми: - гражданско дружество

- търговско дружество
- кооперация.

Най-старата форма на сдружаване е **гражданското дружество**, което има уредба още в римското частно право - *societas*.

Историята на развитието на търговското право съвпада с развитието на **Търговското дружество**. Първоначалните сдружавания на лица за извършвания на единични търговски сделки, т.нар. „коменди“, възникват през X-XI век, като се основават на римскоправния *locatio conductio operarum*, които се развиват впоследствие в **Командитното дружество** и **Събирателното дружество**, които почиват на личното доверие и личното участие на всеки от съдружниците и поради което са известни като персонални дружества. Събирателното дружество напр. възниква като необходимост да се продължи търговската дейност на наследодателя от неговите наследници под общо име и за обща сметка.

Особено проявление на тази дружествена форма по нашите земи е „славянската задруга”. С развитието на капиталистическите отношения през XVI-XVII век (когато България е в рамките на Османската империя и съответно уредбата на сдружаванията с търговска цел се подчиняват на османското право) първоначално в Италия, а впоследствие в Англия и други държави се създават банки с устройство, близко до съвременните ни представи за **Акционерно дружество**. В края на XIX век най-разпространеното понастоящем в България търговско дружество, а именно **Дружеството с ограничена отговорност**, се „конструира” от немските юристи, като е замислено като търговско дружество, съчетаващо предимствата и преодоляващо недостатъците на съществуващите правноорганизационни форми.

В по-ново време под влияние на социалните тежнения се създава нова форма на сдружаване - **Кооперацията**, която се базира на идеята за обединяване на усилията предимно на дребни производители. В България, макар и днес да съществува като форма на сдружение, не е особено разпространена. Моят скромнен извод е, че поради това, че тя е уредена именно с такава кауза в българското право преди установяването на социалистическия модел на управление, бива съхранена и по време на това управление, но пък и понастоящем, както споменах, не е предпочитана форма на сдружаване.

Гражданските дружества са уредени в ЗЗД. Те представляват договор, по силата на който две или повече физически или юридически лица обединяват дейността си за постигане

на обща цел. При създаването на гражданско дружество не възниква нов правен субект. Понятието за него се изчерпва със сключения договор между съдружниците.

И при всичко гореизложено с оглед развитието на историческите и стопански взаимоотношения както в световен, така и в тяснонационален мащаб, **търговските дружества** остават основна правно-организационна форма за организиране на дейността на търговските предприятия.

И така търговските дружества в българското законодателство понастоящем са следните видове:

- Събирателно дружество;
- Командитно дружество;
- Дружество с ограничена отговорност;
- Акционерно дружество ;
- Командитно дружество с акции.

Посочените дружествени видове са изчерпателно изброени. Извън тях на основата на принципа *numerus clausus* правната ни система не позволява създаването на други дружествени типове.

II. Възможности за участие на чуждестранни физически и юридически лица в български търговски дружества:

1. При **учредяване** на търговско дружество:

Съгласно българското законодателство форма за действителност при учредяването на търговските дружества спрямо третите лица е вписването им в Търговския регистър към АВ, която е самостоятелно юридическо лице към Министерство на правосъдието. Ще изредя чисто пунктуално и практически насочено необходимите документи за учредяване на ООД и АД:

- заявление по образец;

- дружествен договор(учредителен акт)/устав;
- протокол от учредителното събрание - за АД;
- документът, установяващ съществуването на юридическо лице - съдружник/учредител, и удостоверяващ лицата, които го представляват по националния му закон (само за юридическо лице - съдружник/учредител, което не е учредено по българското право, или юридическо лице - съдружник/учредител, което не е вписано в търговския регистър);
- решението на съответния орган на юридическо лице - съдружник/акционер, за участие в дружеството с ограничена отговорност;
- решение на учредителните органи за членове на органите на управление, както и за управляващите/представляващите дружеството лица;
- нотариално завереното съгласие и образец от подписа на членовете на органите на управление(управителя), съответно на представляващите дружеството лица;
- документ за внесен в банка капитал;
- съответен лиценз или разрешение, когато за извършването на определени дейности закон предвижда изискване за разрешение на държавен орган;
- декларации по образец, предвидени от закона, както и евентуални други документи, предвидени със закон в зависимост от вида и дейността на дружеството.

Българското законодателство е изключително либерално относно кръга на субектите, които могат да са учредители, съответно съдружници в

едно търговско дружество. Учредители на дружеството трябва да са **дееспособни български или чуждестранни физически или юридически лица**. Всяко лице може да участва в повече от едно дружество, доколкото законът не забранява това. Когато търговско дружество участва в друго дружество, правата му като съдружник или едноличен собственик се упражняват от лицето, което има право да го представлява, или от изрично упълномощено лице.

В този ред на мисли българският закон не създава никакви ограничения нито към чуждестранните физически лица, нито към юридическите. **Всяко дееспособно физическо лице независимо от своето гражданство може да е учредител на търговско дружество. Учредител може да е и всяко чуждестранно юридическо лице.**

Спор относно правото да са учредители на търговски дружества съгласно българското законодателство от страна на български или чуждестранни търговски субекти няма. Евентуални въпроси възникват относно това дали гражданско дружество може да участва в създаването на търговско дружество, както и дали това е възможно за сдружение с нестопанска цел.

Поради липсата на персонификация на гражданското дружество третирането на въпроса по-скоро дава отговор, че това не е възможно.

Теорията и практиката клонят към извода, че за сдруженията с нестопанска цел това е възможно, въпреки че те изначално се създават не с цел за извършване на търговска дейност. Но фактът на участието на едно такова сдружение като съдружник или акционер

в търговско дружество не променя целта му. Търговската дейност не се осъществява от сдружението с нестопанска цел, а от търговеца. Участието с капитал от такова сдружение би допринесло до получаването на част от печалбата под формата на дивидент по същия начин, по който получава лихва от вложения в банка. Този доход следва да се вложи за осъществяване на идеалната му цел.

Основно задължение на учредителите, а и на всеки съдружник или акционер, е да направи своята вноска (/или апорт) в дружеството. Вноските са първият и основен източник на имуществото на учредяващото се търговско дружество. **Вноските** в търговското дружество биват: - **парични** и

- **непарични.**

Паричните вноски не крият никакви особености. При капиталовите дружества (вкл. ООД) се внасят от учредителите по нарочна набирателна банкова сметка.

Непаричните вноски могат да бъдат права върху вещи, т.е. право на собственост или ограничени **вещни права**. Предмет на апорт могат да бъдат и права върху **нематериални блага** - търговска марка, промишлен образец, патент, лиценз, ноу-хау и др., както и вземания и ценни книги. Като вноска (апорт) може да бъде направен и един **имуществен комплекс** - напр. получено наследство или търговско предприятие, и двете като съвкупност от права, задължения и фактически отношения. В реда на изложението на настоящия форум би следвало да приемем, че няма ограничение което и да е от тези права, фактически отношения или съвкупности, породени или **възникнали в чужбина**, да бъдат предмет на апорт в търговско

дружество, учредено по българското право.

Търговският закон съдържа особени правила относно непаричните вноски и изисква пълно **описание на вноската - нейния вид и всичките ѝ индивидуализиращи белези**. За целта в дружествения договор, съответно устава, така както е необходимо в един нотариален акт за прехвърляне право на собственост върху недвижим имот, трябва да се посочи и удостовери основанието, въз основа на което учредителят притежава правото на собственост, съответно прехвърлителните права. Основно изискване при извършване за апорт на непарична вноска е даването на оценка от три вещи лица, назначени от съда, на имуществото, предмет на апорта. Съдебното производство е охранително, а вещите лица носят наказателна отговорност за съзнателно дадена несъответна оценка на имуществото. Формата за действителност, включително когато предмет на **апорта** е вещно право върху недвижим имот, е облекчена, т.е. не е изискуема формата на нотариален акт по общия ред, а е достатъчно нотариално удостоверяване на подписите върху дружествения договор, съответно върху искането за вписване на апорта с детайлно описание на имота. Дружественият договор подлежи на вписване в Имотния регистър, а съответното извлечение, касаещо вещни права върху недвижим имот - в Имотния регистър, като последното има значение с оглед противопоставимостта на апорта на трети лица.

В реда на изложението на настоящия форум би следвало да приемем, че няма ограничение което и

да е от тези права, фактически отношения или съвкупности, породени или **възникнали в чужбина**, да бъдат предмет на апорт в търговско дружество, учредено по българското право. И ако за оценката на вещи лица по принцип не виждам проблем, бих си позволила да поставя на обсъждане (вероятно след края на изложението) на въпроса относно общоналоженото законово изискване за вписване в Имотния регистър на апорта на вещно право върху недвижим имот и как той би се разрешил относно такъв, находящ се в чужбина. Бих казала, че този въпрос е наличен не само при апорта, но и при сделки за замяна на недвижими имоти, находящи се на територията на различни държави, както и при делба на такива.

2. При правоприемство:

А) Освен при учредяване на търговско дружество по българския закон чуждестранните граждани, съответно чуждестранните юридически лица, могат да придобият членствени права в такава и по силата на правоприемство било то по силата на прехвърлителна сделка относно собствеността върху дружествени дялове на съдружници или акции на акционери, било то при прехвърляне на самото търговско предприятие.

а) Макар че законът в България говори за „прехвърляне на дружествен дял”, най-често срещаният случай на прехвърляне на дружествен дял е продажбата на дела. Тъй като най-разпространеното дружество в България е дружеството с ограничена отговорност (ООД), ще се съсредоточа върху него. При другите форми на капиталови дружества процедурата е сходна. Този договор има комплексен характер. Той

прехвърля не само право, но и задължения. Всъщност това е продажба на имуществен комплекс, на една *universitas iuris*. Договорът изисква **нотариално удостоверяване** на подписите и вписване в Търговския регистър. Прехвърлянето на несъдружник е обусловено от решение на Общото събрание на ООД. Транслативният ефект настъпва при единодушен положителен вот на Общото събрание. В случая съгласието е интуито персоне, а не *in abstracto*. Отказът за това кандидатът да бъде приет за съдружник не подлежи на атакуване пред никакъв орган.

Тези ограничения не се прилагат при прехвърляне на дружествен дял на съдружник.

Няма пречка прехвърлянето на дружествен дял да се реализира чрез **дарение** по силата на **спогодба** или по друг законоустановен транзакционен метод при спазване на общите законови разпоредби за съответната сделка.

Както споменах, формата за действителност на прехвърлянето на дружествен дял е писмен договор с **нотариална заверка на подписите**, който договор задължително следва да бъде **вписан в Търговския регистър**.

При акционерните дружества при сходна уредба с тази в болшинството европейски държави прехвърлянето на акции става с джиросването им. Като цяло тук няма участие на нотариус. Не съществуват никакви ограничения във връзка с националността на акционера, бил той физическо или юридическо лице.

б) Продажбата е и най-често срещаният метод за прехвърляне на търговското дружество като предприятие, т.е. като съвкупност от права, задължения и

фактически отношения. С договора търговецът продавач прехвърля собствеността върху предприятието и се задължава да предаде владението върху този комплекс (съвкупност) от права, задължения и фактически отношения. Задължението на купувача, естествено, се свежда до заплащане на уговорената продажна цена. С оглед на всичко гореизложено няма пречка приобретател на търговското предприятие да е чуждестранно физическо или юридическо лице. Формата за действителност на договора е писмена с нотариална заверка на подписите на страните. Договорът неизменно подлежи на вписване в **Търговския регистър**. Дори когато като елемент на предприятието е включено и право на собственост върху **недвижим имот** или друго **ограничена вещно право**, сделката не се нуждае като форма на действителност от нотариален акт. Договорът за прехвърляне на предприятието обаче подлежи на вписване в **Имотния регистър** с оглед противопоставимостта му на третите лица.

Б) Освен чрез прехвърлителна сделка, членствени права, както и собственост върху предприятие, могат да бъдат придобити при правоприемство и по силата на **наследяването - по закон или по завещание**, като универсално правоприемство или като завет на определено право. Наследяването не бива да се отъждествява с придобиването на членство в Търговско дружество. Това се отнася, когато наследникът е недееспособен. Малолетният или поставеният под пълно запрещение не може да бъде съдружник и следователно не може да замести

наследодателя в членственото правоотношение и за него възниква правото на вземане в размер, равен на дела в имуществото. По-деликатен е въпросът с непълнолетния, съответно с ограничено запрещения наследник. Ограничената дееспособност е само пречка при учредяване на дружеството, като в закона няма норма, която да ограничава качеството съдружник. Поради факта обаче, че ограничено дееспособният не може да упражнява неимуществените си задължения, като че ли се налага изводът, че участието му следва да се ограничи само в капиталово дружество.

При **наследяването по закон**, което, естествено, е приложимо само за физическите лица, не съществува никакво ограничение чуждестранен гражданин да наследи дружествен дял или членствени права в българско търговско дружество.

При **наследяването по завещание** участието на чуждестранни физически и юридически лица във връзка с търговските дружества може да се разглежда в две посоки. От една страна, чуждестранно физическо или юридическо лице може да бъде посочено за заветник на определено участие в българско търговско дружество или да придобие такова като универсален наследник. Те могат да бъдат посочени като такива и на цялото предприятие като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, а от друга страна, едно чуждестранно юридическо лице, включително чуждестранно търговско дружество, може да бъде определено за заветник или универсален наследник на определено движимо или недвижимо имущество на територията на България.

Тъй като завещанието е сделка *mortus causa*, действието на наследственото правоприемство върху притежаваните от наследодателя членствени права, дружествени дялове и акции (както и при наследяването по закон) се случва по силата на настъпването на смъртта. Завещанието трябва да се извърши в необходимата форма, установена в ЗН. Тази форма е специална по отношение на предвидената в чл.15, ал.1 от ЗН за изискуемост на писмена форма с нотариална заверка на подписите и следователно ще я изключи. Единствената форма за действителност на завещанието съгласно българския закон е обикновената писмена форма при изискването завещанието изцяло да е **написано саморъчно от завещателя**, да е **датирано и подписано от него**. Т.е. при саморъчното завещание е достатъчно спазването на по-леката, от гледна точка нотариално удостоверяване, форма, но пък затова формалните изисквания за него са изключително стриктни. Саморъчното завещание следва да бъде обявено от нотариуса и вписано в Имотния регистър, ако предмет на завещанието е недвижим имот. В този смисъл, ако на едно чуждестранно дружество бъде завещан недвижим имот в България, след вписването му в имотния регистър и при наличието на съответните документи, удостоверяващи правото на собственост на завещателя, то ще се легитимира като собственик на имота. Това завещание има същата стойност, както и **нотариалното завещание**. То се съставя от нотариуса в присъствието на двама души свидетели, които също както и завещателят го подписват. Публично е, тъй като оригинал от него се

оставя и съхранява в Агенция по вписванията.

III. Ограничения

Българското право като цяло е изключително либерално към търговските дружества, били те местни или чуждестранни юридически лица, както относно тяхното създаване, дейност, данъчно облагане (10% данък върху печалбата, както и върху всички доходи на физическите лица, включително върху дивидентите на съдружник), така и относно притежаваното от тях **имущество**.

Конституцията и законът по принцип не поставят никакви ограничения спрямо българските търговски дружества с чуждестранно участие или спрямо чуждестранните търговски дружества за придобиване на право на собственост и ограничени вещни върху **сгради и прилежащите им терени**.

Основният принцип, установен в Конституцията на Република България, предвижда, че чуждестранните юридически лица могат да придобиват право на собственост върху земя при условията, произтичащи от присъединяването ѝ към ЕС или по силата на ратифициран, обнародван и влязъл в сила международен договор.

Единствените **ограничения**, които се установиха с промените в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, са относно притежаването на **право на собственост върху земеделски земи** от търговски дружества, в които едноличните собственици на капитала, съответно съдружниците или акционерите (пряко или косвено), са дружества, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим (офшорни зони), или са чужденци -

граждани на държави, различни от държавите-членки на ЕС или на тези, които са страни по Споразумението за европейско икономическо пространство. Въведеното ограничение в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи от май 2014 г. ограничава правото за придобиване на собственост върху земеделски земи от физически или **юридически лица**, които не са пребивавали или не са се установили трайно в Република България за **повече от 5 (пет) години**. Българските юридически лица, регистрирани преди по-малко от пет години, могат да придобиват такава собственост, ако съдружниците в търговското дружество, членовете на сдружението или акционерите учредители отговарят на тези изисквания.

Доказването на горните обстоятелства става с декларация от представляващия дружеството купувач. Произходът на средствата се доказва с надлежни документи и се декларира също в нарочна декларация.

С всичко гореизложено се опитам да запозная колегите с търговските дружества в България, тяхното учредяване, както и придобиването им по деривативен начин - на тях или на дялово, или членствено участие в тях. Би ми се искало в завършек да представя мнението на Нотариалната камара на РБ във връзка с разширяване на участието на нотариуса в областта на търговското право с оглед осигуряване на по-голяма правна сигурност в българското общество. Усилията ни са към промяна на законодателството с оглед на това по-голям брой актове,

свързани с учредяването на дружествата, последващи промени в членствения им състав, назначаването на управител, съответно представляващ дружеството, и тяхната дейност да подлежат на нотариално удостоверяване на подписите и може би съдържанието. Това би предотвратило някои негативни явления в българската действителност, като например:

- т.нар. „кражба на фирми” (в смисъл на търговско предприятие) поради факта, че протоколът с решение за промяната на управител не подлежи на нотариално удостоверяване на подписи;

- евентуално отчуждаване на недвижим имот без действително решение на ОС на съдружниците, макар че управителят носи своята вътрешна отговорност, но нова не означава, че интересите на дружеството вече не са били безвъзвратно отчуждени.

Нашата препоръка към обществото е, дори законът да не изисква форма за действителност нотариалното удостоверяване на подписи, гражданите и юридическите лица да се обръщат към своя нотариус за такова, което ще им даде необходимата правна сигурност и защита на техните права и интереси. И разбира се, да имат доверие в своя нотариус и да разчитат, че той като добър професионалист и безпристрастен арбитър в досъдебното охранително производство винаги ще осигури законосъобразността на акта, който се подписва, както и правната сигурност на страните по сделката с оглед предотвратяване на евентуален правен спор, каквато именно е ролята и функцията на нотариуса, предвидена от българския закон.

Нотариус Весела Ивчева

Трансгранични заеми в Европа. Покупка във Франция, вземане на заем от България? Покупка в България, вземане на заем във Франция? Възможност за вземане на заем в различна валута.

Смисълът на това кратко изложение е колегите от Франция да придобият най-обща представа за изискванията на българското законодателство и работата на българския нотариус при закупуване на имот, тъй като все още има различия в уредбите на двете държави. Моето становище е, че българският нотариат, благодарение и на помощта от френските колеги, върви уверено по стъпките на френския нотариат.

Съгласно действащото българско законодателство няма пречка да бъде закупен имот извън пределите на страната със заем/кредит, отпуснат от банка или друга финансова институция в България.

За наше съжаление в България са изключително редки случаите, в които с кредит от банка или от друга финансова институция може да се закупи имот в чужбина. Причините за това са, от една страна, високите лихви по предоставяните кредити от българските банки, а от друга страна - пречките, които банките и лицата, кандидатстващи за кредит, срещат при набавянето на необходимите документи.

Лихвите, които предлагат някои банки в България по ипотечни кредити: Пощенска банка- между 3,85% и 6,15%; Банка ДСК- между 4,90% и 6,00%; ОББ- между 4,683% и 5,683%; Банка Пиреос България- между 3,88% и 7,15%; Райфайзенбанк България- между 6,00% и 6,040%; Сосиете женерал експресбанк- между 4,19% и 5,45%.

В разговори с представители на различни банки в България същите ми споделиха, че изпитват сериозни затруднения при събирането на информация, необходима им за отпускане на кредити за закупуването на имоти в чужбина. Наред с всички документи, касаещи собствеността върху имота, който предстои да бъде закупен и/или ипотекан, особена трудност е набавянето на информацията относно надеждността и платежоспособността на клиентите.

На практика липсва официална трансгранична информация между отделните кредитни институции относно кредитната надеждност на лицата, както физически, така и юридически лица, желаещи да получат кредит, която да спомогне за набавянето на информацията относно стабилното финансово състояние на лицата (доходи, кредитна история, наличие на публични задължения и други).

Така например в Република България всички търговски банки имат достъп до централен кредитен регистър, воден от БНБ, съдържащ данни за „кредитната история“ на лицата, притежаващи ЕГН, от които е видно дали конкретно лице има отпуснати кредити от банки в страната, както и дали своевременно е погасявало задълженията си по

отпуснати кредити, както и достъп до Национален осигурителен институт (НОИ) - институцията, в която се съдържат данните относно работните заплати на лицата, както и за дължимите и платените от тях осигурителни вноски, при преценка относно платежоспособността на лицата, кандидатстващи за банкови кредити. С този достъп НОИ е представил на банките информация за доходите на лицата до 2600 лева, които са 1300 евро. Относно доходите над 2600 лева, лицата ги доказват с официални документи, като трудови договори, които се превеждат, легализират и апостилират. При отпускането на кредити българските банки имат практика задължността на лицата да не надхвърля повече от 65 % от доходите им.

При липсата на официална трансгранична информация между отделните кредитни институции относно кредитната надеждност на лицата практика на българските банки е лицето, което кандидатства за кредит, да предостави референция от банка в чужбина, доказваща, че лицето, кандидатстващо за кредит, е било клиент на банката и редовен неин платец.

ПРИЛОЖИМО ПРАВО

Съгласно чл. 65 от Кодекса на международното частно право (КМЧП) при извършването на покупко-продажба с недвижими имоти и учредяването на ипотека върху недвижими имоти се прилага правото на държавата по местонахождение на имота, т.е. когато имотът, който предстои да бъде закупен, съответно ипотекиран, се намира в България, за сделките се прилага

българското законодателство, а когато имотът се намира във Франция - френското законодателство.

Сключването на договора за кредит е подчинено на държавата, в която е седалището на кредитиращата банка. Когато кредитът е предоставен във Франция, въпреки че е предназначен за закупуването на имот в България, банковата дейност се извършва в чужбина и при сключването на договора за кредит се прилага френското право. И обратното - когато кредитът се предоставя от банка на територията на България, дори и да е предназначен за закупуването на имот във Франция, сключването на договора за кредит става според българското законодателство.

ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ИМОТ В БЪЛГАРИЯ

Извършването на покупко-продажба и учредяването на договорна ипотека върху недвижими имоти се извършва под формата на нотариален акт. Компетентен да извърши съответната правна сделка е нотариусът, в чийто район се намира имотът, а когато нотариусът отсъства или не е в състояние да изпълнява функциите си, той може да бъде заместван от помощник-нотариус по заместване, като последният самостоятелно извършва всички действия от компетентността на нотариуса. Изповядването на нотариални сделки с недвижими имоти става само в канцеларията на нотариуса в работно време.

При извършване на всяка сделка нотариусът е длъжен да се убеди в самоличността, дееспособността и представителната власт на явилите се пред него лица, както и дали

праводателят е собственик на имота и дали са налице особените изисквания за извършване на сделката.

От 01.01.2010 г. бе предвидено задължение на нотариуса при всички нотариални удостоверявания във връзка с учредяване, промяна или прекратяване на права върху имот (в това число покупко-продажба, ипотека и упълномощаване за тези сделки) да направи справка посредством отдалечен достъп във фондовете на Националната база данни "Население" (НБДН) и "Национален регистър на българските лични документи" (НРБЛД). Чрез "Национален регистър на българските лични документи" се извършва справка за валидността на лична карта (не и паспорт), която е издадена от българските власти, както и на снимката на лицето.

В Националната база данни "Население" (НБДН) нотариусът може да извърши проверки за семейно положение, бракове, наследници, което улеснява работата на нотариуса и гарантира правната сигурност.

Считам за голямо постижение на българския нотариат и създадената информационна система „Единство“, в която всеки нотариус е длъжен да въвежда и изпраща незабавно данни за удостоверените от него пълномощни за сделки с недвижими имоти, документи за оттегляне на пълномощни, за извършени нотариални завещания и акт за отмяна на завещание, предадено за пазене саморъчно завещание, върнато или обявено саморъчно завещание. Достъп до системата посредством електронен подпис има всеки нотариус и помощник-нотариус в Република България.

Проверка на представителната власт на юридически лица става посредством отдалечен достъп до Търговския регистър, който достъп също е публичен. Справката, която всяко лице може да извърши в него, дори без да се налага регистрация, е относно общия статус на дружеството, като фирма, вид на дружеството, представител, собствениците на дялове, капитала, устав, седалище и адрес на управление, предмет на дейност, членове и мандат на управителните органи, заличаване на търговеца, прекратяване на дейността, както и данни за производство по ликвидация и несъстоятелност, заповест и залог на дружествени дялове, залог и заповест на търговско предприятие.

Много важна и полезна за това е предоставената от Агенция по вписванията възможност за отдалечен достъп до Имотния регистър на България (ИКАР) и Регистъра на имуществените отношения (РИОС).

От 01.10.2009 г. в България съществува законов режим на общност и договорен режим (брачен договор) при придобиването от съпрузите на имоти с покупко-продажба.

От няколко години в България съществува и кадастър, до който за нотариусите е създадена възможност за отдалечен достъп, съществено улесняващ работата ни.

При покупко-продажбата на недвижим имот собствеността върху него се прехвърля с подписването на акта от двете страни пред нотариуса, но с оглед гарантиране сигурността на гражданския оборот законът предвижда те да бъдат вписани в имотен регистър, воден от Агенция по вписванията, с което се дава гласност на извършената сделка. Актовете, подлежащи на

вписване, до вписването им не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са придобили от същия собственик и вписали вещни права върху недвижимия имот. Актовете се вписват в деня на тяхното извършване. Преди вписването нотариусът не може да снабдява страните с препис от подлежащия на вписване акт.

Плащанията по сделките могат да бъдат извършвани в лева или във всяка друга чуждестранна валута. Съществува ограничаване на плащанията в брой, въведени със Закона за ограничаване на плащанията в брой и Закона за нотариусите и нотариалната дейност, като плащанията по сделки в общ размер равен или надвишаващ 10 000 лв. (приблизително 5000 евро) или левовата им равностойност, когато плащането е в чуждестранна валута, се извършват задължително по банков път. Законът допуска плащането на продажната цена по сделката да се преведе или да се внесе по специална банкова сметка на името на нотариуса, като условията за внасяне на сумите и за нареждания за плащания се уреждат със споразумение, сключено между страните по сделката и нотариуса. В споразумението се формулират ясно и подробно условията за разпореждане с блокираните пари, за да се избегне субективизъм и спор между страните, посочват се срокове за изпълнение на условията и се определя какви са последствията при неизпълнение на условията в зададените срокове. Върху паричните средства по тези специални банкови сметки не се допуска принудително изпълнение за задължения на нотариуса.

Съгласно Валутния закон (чл.7) всяка сделка, при която местно лице закупи

имот в чужбина, трябва да бъде декларирана пред Българска народна банка (БНБ) в срок от 15 дни след нейното сключване. Банките изпълняват нареждане за превод във връзка с такива сделки, след като им бъде удостоверено, че декларирането е извършено.

Предоставената информацията пред БНБ е само за статистически нужди.

Ипотеката е едно от най-сигурните обезпечения за предоставения кредит/заем.

ИПОТЕКА НА ИМОТ В БЪЛГАРИЯ

Учредяването на ипотека се извършва чрез вписването ѝ в имотния регистър, което има конститутивен ефект, и е условие за нейната действителност. Ипотеката бива два вида - договорна и законна.

I. Договорната ипотека се извършва във формата на нотариален акт, при издаването на който важат правилата, разгледани за покупко-продажбата. Актът за ипотека задължително съдържа данни за имота, върху който се учредява ипотека, обезпеченото вземане, неговия падеж и размера на лихвите, ако такива са уговорени, както и сумата, за която се учредява ипотека, ако вземането не е парично.

Предмет на ипотека можа да бъде правото на собственост върху недвижим имот, както и вещно право на строеж.

II. Законната ипотека се вписва по молба на кредитора върху недвижимите имоти и вещните права върху тях, които се придобиват изцяло или частично чрез ползване на банков кредит.

Жан-Франсис Мартен

Законодателни и професионални новости във Франция

Френската нотариална система претърпя важни промени през последните три години.

I. Политическа воля атакува нотариата

На 10 юли 2014 г. министърът на икономиката Арно Мондбург обяви мащабен проект за реформи с цел либерализиране, отнасящи се по-специално до регламентирани професии, част от които е и нотариалната професия.

През лятото на 2014 г. стартира законопроект в начална фаза, чиито основни насоки се отнасят до премахването на монопола на нотариусите, свободата на установяване, нарушаването на полето на истинността посредством удостоверяването на някои актове в областта на семейното право и разпадането на тарифното възнаграждение на нотариусите посредством установяването на пакетна цена с установена горна граница.

Председателят на Висшия съвет на нотариата Жан Тарад незабавно инициира контакти с правителството, като отношенията бяха изключително трудни.

В края на август 2014 г. министър Мондбург подаде оставка и на неговото място бе назначен Еманюел Макрон.

Политиците се смениха, но политическата волята за либерализиране на нотариата не отслабна.

Тази воля дойде от министерство на финансите. Въпреки обещанията на правителството на министерство на правосъдието не бе дадена възможност да участва във вземането на решения.

Месеци наред професията се мобилизира, по-специално от Висшия съвет на нотариата и от новия му председател ВОЖЕЛ, за оцеляването си.

Постепенно известен брой основополагащи за реформата идеи бяха изоставени. Вече не ставаше въпрос за премахване на рентата, а за осигуряване на достъп до професия на дипломирани нотариуси, които не успяваха да си отворят кантора.

II. Закон, публикуван в Държавен вестник от 7 август 2015 г.

Въпреки многобройните прояви на всички действащи лица на нотариалната професия и по-специално на нейните служители правителството гласува бързо закона си с помощта на член 49-3 от Конституцията, който дава възможност да се избегне каквото и да било обсъждане в парламента.

По-малко от година след оповестяването му законът е обнародван в държавен вестник на 7 август 2015 г. и понастоящем е известен под името на министъра, вносител на проекта „законът Макрон“.

III. Какво се променя

А. Свобода на установяване на случаен принцип

Една от настъпилите най-напред промени е свързана с контролираната свобода на установяване, която измества липсата на свобода на установяване.

Тарифата на длъжностните лица и съдебни служители се урежда от Търговския кодекс и се определя от изготвен от органа за защита на конкуренцията анализ. Единствената му натрапчива идея има за цел да се увеличи навсякъде броят на нотариусите, като същевременно бъдат намалени техните доходи.

С помощта на становище от 9 юни 2016 г. същият предлага карта, която предвижда установяване в почти всички зони (247 свободни зони от общо 307-те зони на цялата територия на страната) и създаването на 1650 представители на професията, без да е ясно дали става дума за кантори или за нотариуси. Целта е броят на нотариусите да се увеличи от 8 600 на 10 250.

Правителството си поставя за крайна цел 1650 нови нотариуса за 2 години със създаването на 1002 нови кантори.

На мястото на съществуващия преди този закон конкурс за създаването всяка година кантори от правителството същото предвиди система за автоматична регистрация. Първият, който се регистрира, получава кантора и ако в рамките на 24 часа се регистрират по-голям брой нотариуси от наличните кантори, е предвиден жребий.

На 10 ноември министърът на правосъдието пазител на печата публикува 3 указа за професионалните граждански дружества на нотариуси и в

съобщение за пресата обръща внимание на установените вече нотариуси, че те също могат, както и техните дружества, да кандидатстват в рамките на жребия, както и че могат да бъдат титуляри на повече кантори.

Системата за автоматична регистрация стартира на 16 ноември в 14:00 ч., като са регистрирани повече от 30 000 молби за създаване на кантори. Много титуляри на дипломи, които не са нотариуси, както и съществуващи професионални граждански дружества, опитват късмета си на жребия. Резултатите все още се очакват.

Предвидено е да се поиска становище от органа за защита на конкуренцията след 2 години, за да се разбере дали същият желае да бъдат създадени нови кантори.

Б. Намалена тарифа

Всички тарифни ставки на нотариусите са намалени средно с 2,5 %. Това намаление е значително и по-специално при актовете с ниска стойност под 10 000 евро продажна цена, при които хонорарите на нотариуса са с пределна стойност 90 евро без ДДС. Със сигурност хонорар от 90 евро без ДДС не покрива себестойността на изготвянето на актовете. Това сериозно се отразява по-специално на някои кантори в селските зони.

Намалението засегна много представители на професията, без обаче да бъде осезаемо за клиентите, тъй като във Франция нотариусът събира основно данъци и 80 % от изплатените му суми всъщност са различни данъци (данък при прехвърлянето, данък върху наследството, данък при дарение, данък за регистрация на земя, ипотечна такса, ДДС, данък върху недвижимото

имущество и т.н.). В резултат на това намалението е слабо доловимо за обществото, около 50 евро при продажба на стойност от 500 000 евро, при която клиентът ще плати около 8 % разходи, но достатъчно, за да се отрази отрицателно на дохода на представителите на професията.

Предвидено е ново преразглеждане на тарифните ставки на нотариусите през 2018 г., след което на всеки 5 години. Водещата идея е да се прекъсне връзката между увеличаването на печалбата на нотариусите и нарастването на цената на недвижимите имоти. Законодателят обаче не е отчел юридическите и административни трудности, които водят до внушителен допълнителен труд за нотариусите и до все по-широки отговорности и до нарастващи разходи за заплати.

Предвидена бе и възможност за регламентирано намаление за някои категории актове в границите на 10 % от законната тарифа, както и извън някои установени граници с цел благоприятстване на конкуренцията между нотариусите.

Освен това се предвижда въвеждането на такса от 1,09 % върху оборота на всяка кантора с цел финансиране на междуправителствен фонд за достъп до правото и правосъдието. Предвижда се също така и намаляване на основата на този данък с 300 000 евро на представител на професията от кантората.

И накрая се предвижда фонд за равномерно разпределение, чиято цел е да се облагат нотариалните кантори, които печелят повече пари, за да бъдат преразпределяни средствата от него на нотариалните кантори, чиято печалба е най-ниска. Той обаче все още не е

въведен до ден днешен и помощта на канторите, които изпитват затруднения, се осигурява пряко от Висшия съвет на нотариата.

В. Различни мерки

Други мерки бяха взети от правителството, по-специално :

1. На първо място облекчаване на назначаването

Влизат в сила :

- премахване на становището на инстанциите на професионалните организации преди назначението на нотариус. Преди това Нотариалната камара на областно ниво, както и Регионалният съвет на нотариусите, излизаха със становище относно кандидата, финансирането и проекта на предприятието. Единствено ако министерство на правосъдието счете за необходимо, може да се допита до Висшия съвет на нотариата, като същият трябва да се произнесе в срок от 20 дни считано от сезирането си ;
- премахването на предварителното становище на прокуратурата. Както и при сезирането на инстанциите на професионалните организации, прокуратурата може евентуално да бъде сезирана и трябва да отговори на министерство на правосъдието в кратък срок ;
- премахване на стажа за обучение на бъдещия нотариус. Този стаж имаше за цел по-специално да се научат правилата на

професионалната етика, които са основата и силата на нашата професия. Предвижда се включването на това обучение в курса на професионално обучение, но все още не е осъществено до днес ;

- изпращането на преписки директно до министерство на правосъдието посредством специално предназначен за тази цел сайт.
2. След това бяха взети мерки, които имаха за цел да се увеличи броят на нотариусите в канторите
- По този начин бяха премахнати правоспособните помощник-нотариуси. Вече не е възможно да се назначават нови правоспособни помощник-нотариуси, а правоспособността на придобилите я преди 1-ви януари 2015 г. изтича най-късно до 31 декември 2020 г. Професията на правоспособния помощник-нотариус се отнася до хиляди сътрудници в канторите. И въпреки че това премахване може да бъде възможност за назначаването на нотариуси по трудово правоотношение, то много сътрудници със сериозен опит, но които не отговарят на предварителните условия, за да бъдат назначени като нотариуси по трудово правоотношение, са безпомощни свидетели на края на професията си;

- Въведена бе възрастова граница от 70 години за упражняване на функциите на нотариус. Нотариусът може обаче, когато навърши 70-та си година, да поиска максимално удължаване с една година от министерство на правосъдието;

Освен това, независимо от броя на нотариусите, бяха въведени юридически инструменти, които дават възможност за съчетаване на професии, а именно упражняването на професията на нотариуса в рамките на мултидисциплинарни структури, по-специално от адвокати и експерт-счетоводители.

IV. В заключение

Понастоящем е трудно да се направи извод за последиците от тези промени.

Нотариалният акт и професията на нотариуса бяха запазени. Но предизвикателствата за представителите на професията остават сериозни.

Те са от различен порядък:

- включването на множество млади колеги, които масово пристигат в професията, за да им се даде възможност да упражняват напълно спокойно правомощията си;
- гарантиране на приемственост и качество на услугите за клиентите въпреки намаляването на приходите и постоянното увеличаване на разходите и юридическите ограничения при различните нотариални актове;

- модернизиране посредством по-специално въвеждането на електронния нотариален акт във всички кантори;
- приемане на новите задачи, които

ни поверява законодателят като по-специално регистриране на разводи по взаимно съгласие извън съдебно производство.