

Нотариус Танев: Имотните измами най-често стават с фалшиви лични карти



Г-н Танев, какви законови промени са нужни, за да се ограничат до минимум възможностите за имотни измами?

– По-голямата част от промените в нормативните актове са приети – като достъпа на нотариуса до ЕСГРАОН; до масивите на МВР, относно изображението на личните карти; промените в ГПК. Според мен трябва да има изменение на нотариалната Наредба за архивите, за регламентиране на т. нар. последно пълномощно, с което се възпрепятстват измамите на стари и болни хора, които без да са поставени под запрещение, не могат да се грижат изцяло за своите работи. Необходимо е нотариусът да издава акта за наследяване – т. нар. удостоверение за наследници. Навсякъде в Европа удостоверението за наследници се издава или от съд, или от нотариус, а в България се издава от общината. Най-съществена обществена полза от това нотариусът да издава удостоверението за наследници ще бъде освен определяне на конкретните наследствени дялове (квоти) и вписването на удостоверението в информационната система на камарата.

С вписването ще се прекрати т. нар. скрито преминаване правото на собственост при наследяването. Ако това не стане сега, след година приготвеният единен регламент за наследяване от Европейската комисия ще ни задължи и пак ще трябва да се приемат същите промени. За комплексна защита на правото на собственост не само от гледна точка на имотни измами, а за намаляване на рисковете от граждански правни спорове, е необходимо да се приемат промените за правилата за вписванията, изготвени преди повече от година и промените в Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), за да може кадастралните карти да имат предвиденото в закона значение.

– Каква е най-често използваната схема от измамниците? Сделките с пълномощни ли са най-рискови?

– Най-често се използват фалшиви лични карти. Фалшивата лична карта съдържа истинските данни на документа и данни за определеното лице, но върху нея е монтирана снимката на измамника. Използваха се и фалшификати на всякакви документи, удостоверяващи собствеността или гражданското състояние на лицата, като нотариален акт, акт за раждане. Особено често се фалшифицират удостоверенията за наследници.

– В момента немалко хора са разтревожени от изобретателността на измамниците. Какво бихте ги посъветвали?

– Искам да подчертая, че няма нарастване на имотните измами, точно обратното. Под лъча на прожектора са разкрити или възпрени доста опити за измами. От два месеца нотариусите имат правото и задължението да правят справки до системата – база данни „Население” на ЕСГРАОН и от тогава не ми е известен нито един случай на извършена измама с фалшиво удостоверение за наследници, акт за раждане и други подобни документи. Напротив, имаме оплаквания от граждани, че нотариусите в определени случаи бавят сделките с оглед уточняване автентичността и съдържанието на

представените документи.

Правна сигурност не може да съществува, без да се извършват всички необходими процедури, включващи и проверките, или когато те се претрупват. Бързи сделки има само по филмите, и то в екшъните.

– Какво предлагате за проверка на личните карти на изповядващите сделка пред нотариуса?

– Проверка на личните карти ще се извършва чрез достъпа на нотариуса до масивите на МВР, което ще се става чрез изображението върху самата карта. В тази връзка всичко необходимо е направено: промяна в закона, промяна в наредбата, изготвяне на софтуер, закупуване на техника. Остава единствено да се подпишат едни правила, касаещи сигурността на достъп. Предполагам, че до седмица, две това ще стане и след като нотариусът започне да проверява и личните карти, резултатът ще е един – имотни измами, каквито се извършваха до сега, просто няма да има.

Възможно е в бъдеще някои „бели якички“ да конструират някакъв нов вид измама, но, разбира се, на всяко действие има и противодействие. Същественото е, че масовите измами ще се пресекат. Рискът да ви измамят при сделка с недвижим имот ще е много по-малък от този самолетът ви да аварира при полет.

– В другите страни от ЕС по-строга ли е процедурата по сделките с недвижими имоти? Как там е решен проблемът с имотните измами?

– Всяка страна ревниво крие пробивите в правната си сигурност. Фактът, че в континенталната част на Европа има модерни имотни регистърни системи, които в по-голямата си част са електронни и трудно може да се извърши измама. Достъпът до тях е публичен, но опосредстван, чрез ограничен кръг лица, по определен повод. Във Франция например, (където уредбата на собствеността и вписването са почти идентични с българските) нотариусът вписва незабавно по електронен път от кантората си. Софтуер приема нотариалния акт или го отхвърля.

Според Питър Мъри, професор в Харвардския университет, Великобритания има проблем заради предоставяния на многообразна група хора достъп до електронната база данни за собствеността. Според него Великобритания има проблем и с големия брой грешно въведени данни в регистрите. България също може да се „похвали“ с огромния брой грешки в кадастралните карти (те не са съобразени с правото на собственост) и с безконтролния достъп до т. нар. имотен регистър.

– Може ли купувачът на имота да възложи на нотариуса допълнително проучване на продавача и имота?

– Да, разбира се. Нотариусът може да извършва всякакви справки и в тази връзка Законът е предвидил правото му да получава тези справки и сведения от съдебните и административните служби с предимство.

– У нас продължава ли „модата“ да се изповядват сделки по данъчна оценка?

– Да, след като не съществува задължителна регламентация за начина на плащане, което от своя страна дава възможност за укриване на реалната цена, естествено, че хората ще се възползват от тези законодателни празноти.

– Къде другаде според вас са най-големите проблеми, свързани със сделките с недвижимите имоти?

– Всичко казано дотук обхваща в основни линии проблемите, свързани със сделките с недвижими имоти. Проблем е, разбира се, че и сделките намаляха повече от два пъти, но всички промени, които предлагаме, са съотносими към правната сигурност. Тези комплексни проблеми имат и чисто икономическо измерение, а именно да увеличат

инвестициите в недвижими имоти.

Сега, например, има един проект за изменение и допълнение Закона за защита на потребителите. Предвижда се създаването на договори за таймшеър – разпределено във времето упражняване право на ползване върху недвижим имот. Уреждането на подобен тип договори ще даде възможност за допълнително насърчаване и развитие на строителството и туристическата индустрия. Ако обаче тези договори останат скрити, не се заверяват нотариално и не се обявяват пред широката публика, вписват, неизбежно ще се даде възможност за двойни и тройни прехвърляния на права за един и същи имот – условно да ги наречем препродажби. Една, две акции, подобни на демонстрацията пред Българското посолство в Лондон на купувачи англичани, които не могат да влязат в имотите си в Банско, ще срутят добрата идея.

– Докъде се стигна с имотния регистър?

– Докато не се приемат промени в Правилника за вписване, които нормативно да регламентират изискванията за софтуера – като съдържание, създаване, обединяване на имотните партиди, точен ред за извършване на справки и т.н., няма да има имотен регистър. Всъщност той се въвежда с нарочна Заповед на министъра на правосъдието по чл. 73 ЗКИР и от 10г, от когато съществува този закон, такава заповед няма – съответно в България няма имотен регистър.

– В малките селища на страната няма нотариуси. Как се решава проблемът с обслужването на хората там?

– В местата, където няма нотариуси, кметът, неговият заместник, секретарят на общината извършват съответните заверки, стига да не се касае до документи, подлежащи на вписване. Колежката Анелия Карабанчева от Бяла Слатина издаде „Наръчник за нотариални удостоверения в кметството”, а колежката Станка Стойкова от Бургас – „Нотариални функции на българските консули”. Представили сме безвъзмездно по няколко екземпляра от тези книги на кметствата и на Министерството на външните работи с цел да не се извършват грешки при заверките от тези лица. Грешките могат да доведат до съдебни спорове, излишни средства за пътуване, губене на време и най-общо казано – мотаене на гражданите.