



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян“ № 1-а, 1000 София, тел. 986-28-61, 987-55-13,
факс 987-65-14, e-mail: VASarch@bitex.com

Изх.464.....

Дата: 16.07.2018 г.

ДО
МИНИСТЪРА НА ПРАВОСЪДИЕТО
Г-ЖА ЦЕЦКА ЦАЧЕВА

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

Относно:

Проблемите при създаване на имотния регистър у нас, обсъждани на кръгла маса, проведена в СЮБ на 06.07.2018 г., с участието на представители на Министерство на правосъдието и ВАДвС

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИНИСТЪР,

Представяме на вниманието Ви становище на Висшия адвокатски съвет по проблемите, свързани със създаването на имотен регистър у нас, в което се прави опит да бъдат идентифицирани проблемите, като се набелязват мерки за разрешаването им, без да се създават рискове за правната сигурност на вече извършените вписвания.

I. Идентифициране на проблемите, свързани с въвеждането на имотния регистър у нас.

1. История на проблема.

1.1. Вписването у нас на актове относно прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти е въведено през 1910 г., с приемането на Закона за привилегиите и ипотеките и съществува у нас в непроменен вид и до днес – вписването се извършва чрез подреждане на акта, с който се прехвърлят вещни права в нотариалните книги, като за прехвърлителя се открива персонална партида, в която се нанасят данни за извършените от съответното лице прехвърлителни сделки или вписани срещу това лице искови молби, възбрани и пр.

Тази система на вписване, означавана като „персонална“, съществува в почти всички държави от романския правен кръг (Франция, Испания, Италия и др.).

Съществува и т.нар. „поимотна“ система за вписване – главно в страните от немския правен кръг, при която вписването се извършва не по персоналните партиди на лицата, а по партиди, създадени за всеки един имот. За да се извършва вписването по партидата на имота, а не по партидата на лицето (т.е. да бъде „поимотно“) трябва всеки имот да притежава такъв уникален номер, чрез който да бъде отграничен от всички останали имоти на територията на страната, а за да бъде въведено поимотно вписване занапред трябва както собствеността, така и ограничените вещни права и тежести по отношение на всеки един имот да бъдат установени към момента на въвеждане на поимотното вписване. Тези две предпоставки – уникалност на имота и установено право на собственост по отношение на всички имоти към момента на въвеждане на поимотното вписване, са абсолютно необходими, за да се гарантира правната сигурност при прехода от една система за вписване – персоналната система, съществувала повече от 100 години у нас, към друга система на вписване – поимотната система за вписване.

Законът за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), в сила от 01.01.2001 г., предвиди създаване на имотен регистър, който съгласно чл. 3, ал. 1 се състои от партидите на недвижимите имоти.

В имотния регистър е предвидено да се вписват „актовете, с които се признава или прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти, възбраните и ипотеките върху тях, както и други действия, обстоятелства и юридически факти, за които закон предвижда вписване.“ – чл. 3, ал. 2 от ЗКИР.

Детайлна уредба на вписванията имотния регистър – неговата организация, съдържание, създаване и пр., се съдържа в Част III на ЗКИР, озаглавена „Имотен регистър“.

Въвеждането на имотен регистър за съответния съдебен район става въз основа на Заповед на министъра на правосъдието по чл. 73, ал. 1 от ЗКИР, която се обнародва в „Държавен вестник“. Съгласно чл. 74, ал. 1,

изр. 1 от ЗКИР „до обнародването на заповедта по чл. 73, ал. 1 вписванията се извършват по досегашния ред.”

Обнародвана в Държавен вестник Заповед на министъра на правосъдието по чл. 73, ал. 1 от ЗКИР няма за нито един съдебен район в страната.

Ето защо до момента на територията на Република България няма създаден имотен регистър за нито един съдебен район.

Поради това у нас към настоящия момент вписването на актове, свързани с вещни права върху недвижими имоти, се извършва а по досегашния ред, по реда на Правилника за вписванията, т.е. по персоналната система.

1.2. Преминаването от „персонално” към „поимотно” вписване предпоставя създаването на имотния регистър, разбран като съвкупност от партидите на отделните недвижими имоти.

Създаването на имотния регистър преминава през две фази:

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

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

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

Вече повече от 10 години след издаване на първите шест заповеди по чл. 70 от ЗКИР, в тези райони имотен регистър не е създаден.

Това наложи да се изследват причините, поради които създаването на имотен регистър у нас не се случва.

2. Проблеми пред създаването на имотен регистър у нас.

2.1. Създаването на имотен регистър е предвидено да се извършва за цял съдебен район, което на практика означава, че за целия съдебен район трябва да бъдат създадени предварителни имотни партиди (след обнародване на заповедта по чл. 70 от ЗКИР за района), за да може

след това с последващата заповед по чл. 73 от ЗКИР Министерът на правосъдието да обяви преминаването към поимотно вписване чрез въвеждане на имотния регистър за района.

Създаването на предварителни имотни партии, обаче, предпоставя създаване на кадастрална карта и кадастрален регистър за района, в който се намират имотите.

За нито един от съдебните райони, за които е издадена заповед на министъра на правосъдието по чл. 70 от ЗКИР (за създаване на имотен регистър), не е създадена кадастрална карта и кадастрален регистър за целия район, а за отделни населени места, респ. за отделни общини или райони на общините с районно деление.

Поради това понастоящем имотни партии в съдебните райони със заповед по чл. 70 ЗКИР се създават само по разпореждане на съдията по вписванията по повод постъпили молби за вписване на актове, които имат за предмет сделки с недвижими имоти, за които е налице кадастрална карта и които имат идентификатор (чл. 71, ал. 2 ЗКИР).

2.2. Системно създаване на предварителни имотни партии от службите по вписванията, каквото се предвиждаше в чл. 71, ал. 1 ЗКИР (в редакцията до отмяната със ЗИДЗКИР, обн. в ДВ бр. 49/2014 г.), не се извършва.

Подобно системно създаване на предварителни имотни партии (каквото предвиждаше чл. 71, ал. 1 ЗКИР), се оказва невъзможно поради различни причини.

2.2.1. Липса на детайлна нормативна уредба, която да предвижда процедура за създаване на предварителната имотна партида, която впоследствие се преобразува в имотна партида на недвижимия имот при издаването на заповедта по чл. 73 ЗКИР, вкл. липса на уредба на правомощията на съдията по вписванията служебно да събира доказателства за установяване на правото на собственост върху имот, както и ограничените вещни права върху имота:

- към настоящия момент съдиите по вписванията нямат правомощия да изискват допълнително документи, напр. удостоверения за идентичност на недвижими имоти, удостоверения за наследници и идентичност на лица с различни имена (в някои съдебни райони има множество лица с различни имена през годините в резултат на определени обществено-политически събития), съответно нямат правомощие да назначават експертизи за установяване идентичност на имоти, когато такава идентичност не може да се установи от самите представени документи. Такива документи не е предвидено да се представят на съдията при вписване нито при създаване на имотна партида ad hoc (при искане за вписване на акт относно недвижим имот, находящ се на територията на район с одобрена кадастрална карта), нито при

системното създаване на имотни партии за имоти, попадащи в район с издадена заповед по чл. 70 ЗКИР;

- до приемане на кадастрална карта и еднозначното означаване на имота чрез уникален за територията на страната номер (идентификатор), описанията на недвижимите имоти са извършвани по различен начин в различните документи за собственост и учредяване на вещни права – както по обективни причини (поради действието на множество регулационни и устройствени планове), така и по субективни причини – поради различно описание на имота в различни документи, подлежащи на вписване. Това налага да се установява идентичност на имота с идентификатор, с имоти, описани в предходни документи за собственост по няколко различни начина. Само в някои съдебни райони и някои нотариуси доброволно, без да имат задължение по закон, описват в нотариалния акт имота не само с идентификатор, но го индивидуализират и по предходни регулационни и кадастрални планове и прилагат към акта предходни документи за собственост, скици и други документи, необходими за установяване на идентичност;

- Когато правото на собственост е придобито по наследство, за съдията по вписване е невъзможно без удостоверение за наследници да установи кои са лицата, които са наследници на посоченото в акта лице (само за пример ще посочим, че в голям брой решения на поземлени комисии възстановяването на земи се извършва в полза на наследниците на лицето, от което земите са били отнети, без да са посочени лицата, на които всъщност е възстановена собствеността);

- наличието на голям брой актове, които не са подлежали на вписване в определен период от време, поради което и не са вписани и не се намират физически в службите по вписване. Тези актове се вписват инцидентно само при извършване на сделка с имот, за който се отнасят с оглед изискването на чл. 586, ал. 4 ГПК (например договорите за продажба на държавни и общински недвижими имоти, сключвани преди 2001 г.), поради което и при създаване на имотна партия за имот винаги съществува възможност да съществува невписан акт.

- наличието на голям брой актове, при които липсва посочено ЕГН на лицата, които се легитимират като собственици или носители на ограничени вещни права (всички актове до 1973 г., когато е въведена системата ЕСГРАОН не съдържат ЕГН на страните по тях), което изключително много затруднява установяване на правоприемството назад във времето, особено при често срещани имена;

- липса на информация за вписани актове преди 1990 г. в информационните системи, водени в службите по вписване до въвеждане на програмния продукт ИКАР. Това налага проверката за собствениците на имота да се извършва по наличните в службите азбучни указатели, персонални партии и вписани актове – често различните

партидни книги са и в лошо физическо състояние, като проверката се извършва изключително бавно.

2.2.2. Неяснота въз основа на какъв акт съдията по вписвания установява кой е собственик на имота, респ. кои лица притежават ограничени вещни права върху имота, кои лица имат вписани права върху имота, черпени от ипотечни актове, възбрани, вписани искиви молби и пр. – в случаите, в които за един имот с документ за собственост разполагат две или повече лица.

2.2.3. Неяснота за какъв период назад във времето съдията по вписванията изследва наличието на ограничени вещни права и тежести върху имота, за който създава имотна партида (вписани ипотекки, възбрани, искиви молби и др.);

2.2.4. Липса на кадрова и материално-техническа обезпеченост на процеса по създаване на имотен регистър (липса на достатъчен брой съдии по вписванията; недостатъчен брой подготвени и квалифицирани служители от Агенция по вписванията, които да подпомагат дейността на съдиите по вписване по създаване на имотни партиди чрез издирване и копиране на съответните актове, относими към имота; липса на копирна и сканираща техника, както и на помещения, в които да се съхраняват създадените имотни партиди и партидните дела).

2.2.5. Липса на достъп до програмния продукт ИКАР и до Търговския регистър на всички съдии по вписванията, както и до Национална база данни „Население“, както и до други публични регистри, в които се съдържат данни, необходими за създаване на имотни партиди и проверка на данните, подлежащи на попълване в имотната партида (към настоящия момент достъпът се осигурява на доброволен принцип и инцидентно – при обучение). Такъв достъп е необходим с оглед това съдията по вписванията да извърши справка дали е създадена имотна партида и в зависимост от това да разпорежи актуализиране на създадена партида или създаване на такава; да разпорежи разделяне или обединяване на партиди.

2.2.6. Несъобразеност на програмния продукт ИКАР с действащата система за персонално вписване, извършвано съгласно Правилника за вписванията и функционалната невъзможност програмата ИКАР да регистрира в електронен вид едновременно извършване на вписванията както по персоналната система, така и по имотните партиди – където такива са в процес на създаване.

2.2.7. Проблеми, произтичащи от т.нар. „нотификации“ (служебно откриване и закриване на партиди на имоти, най-често при обединяване и разделяне на имоти), извършвани от АГКК. Към настоящия момент те са недопустими и незаконосъобразни, тъй като представляват вид служебно вписване, което обаче предполага наличието на заповед за въвеждането на имотен регистър, а такава няма в нито един съдебен район.

2.2.8. Проблеми, произтичащи от неточно отразяване като самостоятелни обекти на кадастъра, означавани с идентификатори, на части от недвижими имоти, които нямат характер на самостоятелни недвижими имоти и отделни обекти на право на собственост и други права.

Масово отделни идентификатори получават стаи, кухни, сервизни помещения, общи части на сграда (стълбища, коридори и пр.), което води и до създаване на имотни партии за несамостоятелни обекти на собственост. Съдията по вписвания без представяне на архитектурен проект не е в състояние да прецени дали означения с идентификатор имот има характер на самостоятелен обект на правото на собственост или не.

2.2.9. Когато собственик за земята е собственик и на сградите върху нея, следва да се създава една имотна партия, съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредба № 2/21.04.2005г. за воденето и съхраняването на имотния регистър. Това е естествено продължение на принципа на приращението (чл. 92 ЗС). Тази разпоредба не се спазва и практически не се прилага, като за всеки един отделен обект, за който има идентификатор (за поземления имот, за всички изградени в него сгради, респ. за всички обекти в сградата), се създават отделни и самостоятелни имотни партии, дори когато всички тези имоти имат един и същ собственик и съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредба № 2/21.04.2005 г. следва да се създаде една единствена имотна партия.

2.2.10. В действащата уредба на вписването в имотния регистър липсват правила за липсват правила за подреждане в имотния регистър на информацията от нотариалните книги за вписаните актове, които имат за предмет вещни съвкупности. Липсва и уредба за начина на вписване на тези актове в имотния регистър, след въвеждането му.

Очертаните проблеми в хода на създаването на имотен регистър нямат претенции за изчерпателност, но показват, че без извършването на законодателни изменения и без адекватно материално-техническо и кадрово обезпечаване на процеса по създаване на имотен регистър, няма как да бъде създаден имотен регистър.

II. Предложения, насочени към разрешаване на възникналите проблеми в практиката и ускоряване на процеса по въвеждане на имотен регистър у нас.

Имотният регистър може да замени съществуващата персонална система на вписванията, само ако гарантира същата сигурност относно правата върху недвижимите имоти. Имотен регистър не може да бъде въведен в действие преди да бъде изграден така, че в него да се съдържа цялата правно-релевантна информация от нотариалните книги, водени до момента по персоналната система. Създаването на предварителни имотни партии прави възможно съпоставката на съдържащата се в тях информация с тази в нотариалните книги.

Една от основните цели на създаването и поддържането в актуално състояние на кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) е създаването и воденето на имотния регистър. Практиката по воденето на т.нар. имотни партиди до сега категорично показва, че без идентификатор на имотите съдържащата се в имотните партиди информация е не само безполезна, но по-често объркваща. При липсата на еднозначна идентификация на имотите на практика за един и същ имот се създават множество имотни партиди, между които е практически невъзможно да бъде установена връзка.

Настоящата концепция изхожда от разбирането, че без недвижимия имот да е получил идентификатор не може да се изготвят предварителни имотни партиди, които впоследствие да бъдат преобразувани в имотни партиди при издаване на заповедта по чл. 73 от ЗКИР за въвеждане на имотен регистър в определен район.

Конкретните ни предложения за разрешаване на възникналите проблеми в практиката и за ускоряване въвеждането на имотен регистър у нас са следните:

1. Изготвянето на предварителни имотни партиди да се извършва *инцидентно* – по повод вписване на акт, който има за предмет недвижим имот, находящ се на територия, за която има одобрена КККР, и *системно* – в случаите, в които за съдебния район има издадена заповед на министъра на правосъдието по чл. 70 от ЗКИР за създаване на имотен регистър.

Така по естествен път по повод сделка ще бъдат създавани имотни партиди за имотите, които са станали предмет на сделка и когато министърът издаде заповед по чл. 70 от ЗКИР – което ще сложи началото на *системното* създаване на имотни партиди, за част от имотите в района вече ще има създадени *инцидентно* имотни партиди.

2. Откриването на производство по създаване на имотен регистър да се извършва със Заповед на министъра за съдебен район, независимо дали е приета и одобрена КККР за целия съдебен район или не. Достатъчно е КККР да са изработени за населено място, включително за землището на населеното място или за район – за общините с районно деление.

В тези случаи за конкретното населено място или район, за които има одобрена КККР ще се създават *системно* предварителни имотни партиди, а преминаването от персонално към поимотно вписване с издаването на заповед по чл. 73 от ЗКИР ще се извърши след като за целия съдебен район бъде приета КККР и бъдат изготвени предварителни имотни партиди.

По този начин паралелно с изработването на КККР за част от територията на определен съдебен район, ще се изготвят предварителни имотни партиди за частта от територията, за която има одобрена КККР, без

да се изчаква изработване на КККР за целия район, което да бъде предпоставка за издаване на заповед по чл. 70 ЗКИР.

3. В ЗКИР е необходимо да бъде уредена подробна процедура за начина на създаване на предварителни имотни партиди и правомощията на съдиите по вписванията в хода на изготвяне на имотни партиди както при инцидентното създаване на предварителни имотни партиди, така и при системното създаване на имотни партиди за райони с издадена заповед по чл. 70 ЗКИР, както и задълженията на други органи и лица по повод създаването на предварителните имотни партиди.

Основните насоки на уредбата следва да бъдат:

3.1. Въвеждане на задължение на съдиите по вписванията да изследват собствеността върху имота назад във времето по линия на праводаването с цел установяване на обстоятелството дали върху имота има ограничени вещни права и тежести (възбрани, ипотeki, вписани искиви молби и др.), данни за които следва да бъдат попълнени в предварителната имотна партида.

3.2. Периодът, за който следва да се извърши това изследване на собствеността, ограничените вещни права и тежестите върху имота, трябва да бъде за периода от 17.12.1951 г. (влизане в сила на Закона за собствеността, въз основа на който е издаден действащия ПВп и са одобрени образците и начина на вписване и водене на нотариалните книги, въз основа на които ще бъде извършено това установяване на собствеността, ограничените вещни права и тежестите върху конкретния имот) до датата на изготвяне на предварителната имотна партида.

3.3. Предоставяне на правомощия на съдиите по вписване във връзка с изготвяне на предварителните имотни партиди да изискват информация, да извършват справки в публични и други регистри, да изискват представяне на документи от други органи и лица, включително предоставяне на възможност да назначават вещи лица с цел установяване на данните, необходими за нанасяне в предварителните имотни партиди.

3.4. Въвеждане на задължение за нотариусите при изготвяне на нотариални актове за недвижими имоти, находящи се на територия с одобрени КККР, за който имот няма създадена предварителна имотна партида и до момента на сделката имотът не е бил индивидуализиран чрез идентификатор, да описват имота освен с данни по КККР и с данни по предходни актове с цел установяване идентичност на имота, предмет на сделката, с имота, описан в предходни актове, съставени преди приемане на КККР. По този начин значително ще бъде облекчена дейността на съдиите по вписване по установяване идентичност на имотите и попълване на част от данните в предварителните имотни партиди, а нотариусите – за да установят правото на собственост, така или иначе задължително трябва

да изследват съответствие и идентичност на имота, предмет на сделката, с имота по документ за собственост, съставен преди приемане на КККР.

3.5. Задължение на Министерство на земеделието и храните, респ. за общините, при направено искане от съдия по вписванията да издават Удостоверение за идентичност на имотите преди приемането на КККР, придружено с комбинирана скица за период назад във времето, изискан от съдията по вписване.

3.6. Задължение на АГКК при издаването на скици/схеми за имоти задължително да посочват както стар идентификатор на имота (преди последното изменение на КККР), така и описание на имота преди приемане на КККР.

3.7. Задължение на АГКК в хода на създаване на КККР (за тази част от териториите, за които е в ход такава процедура) при изготвяне на КККР да се посочват задължително данни за всички предходни регулационни и кадастрални планове на имотите, действали след 17.12.1951 г., с посочена идентичност на имота, за който се дава идентификатор, с описанието на имота по предходните планове.

3.8. Инцидентно създаване на предварителни имотни партии се извършва когато за пръв път се иска вписване на акт за недвижим имот, който попада на територия, за която има одобрена КККР.

В този случай, едновременно с разпореждането за вписване на акта по персоналната партида на лицата, съдията по вписване разпорежда и изготвяне на предварителна имотна партида, на която дава номер. Попълването на имотната партида във всичките ѝ части следва да се извърши в срок до 6 месеца от създаването ѝ.

Считаме, че срокът от 6 месеца е напълно достатъчен за изготвяне на предварителна имотна партида при инцидентното им създаване, като в този срок съдията по вписване чрез предоставените му правомощия и съответно чрез предвидените задължения на други държавни и общински органи и лица да предоставят документи и информация, ще бъде в състояние да попълни имотната партида във всичките ѝ части.

След изтичане на срока или след попълване на всички данни в предварителната имотна партида, с нарочно Разпореждане съдията по вписване констатира/обявява, че за конкретния имот е попълнена предварителна имотна партида. С този акт ще приключва процедурата по инцидентно създаване на предварителна имотна партида.

От момента на даване на номер на имотната партида всички актове, касаещи този имот, включително актовете, заявени за вписване преди да е приключила процедурата по създаване на предварителната имотна партида, ще се нанасят освен по персоналната система, и в тази партида.

3.9. Системно създаване на предварителни имотни партиди

се извършва в случаите, когато за определен съдебен район е издадена заповед по чл. 70 от ЗКИР и АГКК е предала на съответната служба по вписване изготвените КККР за населено място, включително землището на населеното място или за район при градовете с районно деление.

Системното създаване на предварителни имотни партиди се извършва в съответствие с годишните програми, приети от МС по реда на чл. 94, ал. 2 от ЗКИР, които програми трябва да предвиждат конкретни срокове (графици) за изготвяне на предварителните имотни партиди.

Считаме, че графиците трябва да изхождат от реалистичното разбиране, че за изследване на собствеността, ограничените вещни права и тежестите върху конкретен недвижим имот, е необходим период от поне 6 месеца, в който период съдията по вписвания да извърши справка както по книгите, водени по ПВП, които се намират при него, така и да изиска документи и данни от други органи и лица.

Понеже имотите в едно населено място са значителен брой, е необходимо в рамките на общия брой на имотите, за които е налице КККР и за които ще се изготвят системно предварителни партиди, да бъде направено вътрешно разпределение (график) за изготвянето им, съобразен с обичайната натовареност на конкретната служба по вписване (свързана основно с вписване на актове и издаване на удостоверения за вещни тежести).

Аналогично на инцидентното създаване на имотни партиди, с Разпореждане на съдията по вписване следва да се констатира попълването на всяка една предварителна имотна партида, създаване систематично.

3.10. Предвиждане на възможност допуснатите грешки и непълноти в предварителните имотни партиди да се отстраняват от съдията по вписване по искане на заинтересованите лица.

Такава възможност предвиждаше разпоредбата на чл. 74, ал. 2 от ЗКИР до отмяната ѝ – но след издаване на заповедта по чл. 73 от ЗКИР, с която предварителните имотни партиди се преобразуват в имотни партиди и се въвежда имотен регистър за района.

Считаме за удачно в хода на изготвяне на предварителните имотни партиди да бъде уредена възможност всяко заинтересовано лице да може да иска попълване на партида с вписани по досегашния ред актове – т.е. преди предварителната имотна партида да стане окончателна, установените грешки и непълноти да могат да бъдат поправени.

3.11. С цел гарантиране правата на лицата с вписани актове по персоналната система, при преминаването от персонално вписване към поимотно вписване да бъде въведено изрично правило, че вписаните по персоналната система актове запазват своето действие, независимо дали са нанесени в имотната партида или не.

Не може неотразяването в имотната партида на акт, надлежно вписан по персоналната система, да доведе до загубване правата на титуляра по акта (както практически предвиждаше чл. 74, ал. 2 от ЗКИР до отмяната му).

Ако актовете не са нанесени в предварителната имотна партида, преобразувана в имотна партида по реда на чл. 73 ЗКИР, и от това произтекат вреди за трети лица, които са се доверили на данните във въведения имотен регистър, отговорността следва да бъде за държавата.

3.12. Създаване на специална уредба на вписването в имотния регистър на сделките с правни съвкупности – каквито например са търговските предприятия и наследството.

4. Кадрово и материално-техническо обезпечаване на процеса по създаване на имотен регистър.

4.1. За създаване на имотен регистър и гарантиране сигурността при създаването му е необходимо назначаването на допълнителен брой съдии по вписвания и служители в Службите по вписване.

Към момента е трудно да се прецени точния брой, защото няма изработен бизнес модел за очакваното натоварване на съдиите по вписване с процеса по създаване на предварителни имотни партиди и може да се направи само приблизителна прогноза.

Предвид факта, че в момента съдиите по вписванията извършват персонално вписване, като обслужват около 12 млн. персонални партиди (водени на имената на физически лица и юридически лица), а имотните партиди ще бъдат поне 10 пъти повече (около 120-150 млн. по предварителни прогнози), би следвало съдиите по вписване да се увеличат неколkokратно. Същото се отнася и до служителите в Агенция по вписванията.

Считаме, че персоналното посочване на съдиите по вписване, които ще изготвят предварителните имотни партиди, така, както е предвидено понастоящем в ЗКИР, е неудачно, а трябва всички съдии за вписване от съответния район да имат право да изготвят предварителни имотни партиди, след като въвеждаме възможност за инцидентно създаване на предварителни имотни партиди. Достатъчно би било към съдиите по вписване да бъдат определени конкретни служители на Агенция по вписванията, които да се занимават с техническото създаване на предварителни имотни партиди под ръководството на съдията по вписване, без да се създава самостоятелна структура, която да се занимава единствено със създаването на предварителни имотни партиди.

Създаването на предварителни имотни партиди не е еднократен акт, а дълъг процес, в хода на който собствеността, ограничените вещни права и тежестите върху имота не „замръзват”, а

непрекъснато се променят, което предполага предварителните партии да се актуализират непрекъснато, преди да бъдат обявени за окончателни имотни партии със заповедта по чл. 73 ЗКИР. Не може дейността по вписване на актовете, което се извършва по правилата на ПВП, и дейността по създаване на предварителните имотни партии, да бъдат разделени и отграничени по такъв начин, че едни съдии по вписване да извършват вписване по действащата персонална система (по ПВП), а други съдии по вписване – да създават предварителни имотни партии за имоти, за които актовете се вписват по персоналната система.

Двете дейности следва да се извършват от едни и същи съдии по вписване (т.е. от всички съдии по вписване), защото по дефиниция са паралелни.

4.2. Предоставяне на правомощия на съдиите по вписване не само да разпореждат на служителите на Агенция по вписванията извършване на определени дейности, но и създаване на механизъм за контрол на дейността на служителите на Агенция по вписванията от страна на съдиите по вписванията и търсене на отговорност от служителите на агенция по вписванията.

4.3. Допълнително оборудване на Службите по вписване с техника – компютри, копирна и сканираща техника, необходими за създаване на предварителните имотни партии и партидните дела за имотите в процеса по създаване на имотен регистър, както и на допълнителен сграден фонд, в който да се помещават.

4.4. Създаване на работеща двустранна връзка между АГКК и Агенция по вписванията за обмен на информация и изпълнение на задълженията на всяка една от администрациите по повод процеса по създаване на предварителни имотни партии.

4.5. Обръщане специално внимание на АГКК, че се създават идентификатори на обекти, които нямат самостоятелен характер (самостоятелни стаи, сервизни помещения в жилища и пр.) и не могат да бъдат обекти на кадастъра по смисъла на ЗКИР.

Това води до изключително голямо объркване и значително затруднява процеса по създаване на предварителни имотни партии, защото се оказва, че идентификатор имат не само имоти, но и части от имоти без самостоятелен характер.

Без прецизен и точен кадастър е невъзможно въвеждане на поимотно вписване и създаване на точни имотни партии.

5. Изменение на ЗКИР в частта, касаеща кадастъра с цел отстраняване на възникналите проблеми при изготвяне на кадастралните карти и регистри.

Идентификация на проблемите в тази насока следва да бъде направена от работната група АГКК/МЗХ и представителите на АГКК в работната група МС/МП/АГКК/МЗХ/МТИТС.

6. Всички идеи и предложения, съдържащи се в настоящото становище, преди да бъдат възприети като тези за предстоящите законодателни изменения, трябва да бъдат проверени „на място” – в конкретни служби по вписвания, за които има издадена заповед на МП по чл. 70 от ЗКИР.

На място е необходимо да се види как практически се създават предварителните имотни партии, как се съхраняват и как се актуализират, за да се прецени дали настоящите предложения са достатъчни и удачни, за да разрешат проблемите.

III. По отношение на предложенията на Нотариалната камара за въвеждане на електронно вписване, което да се извършва само от нотариусите.

Няма съмнение, че технологичното развитие на съвременното общество ще доведе след време до електронно вписване на актовете относно вещни права, учредяват се обезпечения и се вписват обезпечителни мерки.

Това, обаче, предпоставя производството по вписване да бъде уредено изрично като процесуално действие, извършвано в електронен вид, достъпно за всички лица, които могат да инициират вписване.

Абсолютно недопустимо е само нотариусите да могат да извършват електронно вписване на актовете, които удостоверяват, а останалите субекти – съд, прокуратура, други държавни и общински органи, съдебни изпълнители, адвокати, граждани, да не могат да извършват вписването по електронен път. Ако тази привилегия бъде въведена единствено за нотариусите, които чрез отдалечен електронен достъп ще могат да си създават предимство, като си „запазват” поредност за вписването на акта, който е удостоверен, ще се наруши основен принцип на регистърното право – подлежащите на вписване на актовете да се вписват в поредността на постъпването им за вписване (а не в поредността на извършването им, респ. в поредността на „запазването” на „ред” в електронната система, включително преди да са извършени).

Ще се окаже, че докато съдът изпрати исковата молба за вписване или прокурорът/съдебният изпълнител изпрати акта за налагане на възбрана, собствеността ще бъде прехвърлена, а поредността на вписването на прехвърлителната сделка преди исковата молба/възбраната ще бъде осигурена лесно чрез електронното вписване. Обстоятелството, че се предвижда след т.нар. електронно вписване и на хартиен носител нотариусите да занесат документите по вписване, няма да доведе до

поредност на вписването, защото чрез електронното вписване вече ще е запазен ред във входящия регистър.

Считаме, че правният ред и сигурността в оборота не могат да допуснат подобно неоправдано предимство, като дадат отнапред преимущество на подлежащите на вписване актове, извършени от нотариуси (които ще могат да ги „вписват“ електронно), пред актовете, чието вписване се иска от други лица.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИШИЯ
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

РАЛИЦА НЕДЕЛЦОВА

