



# 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: arch@vas.bg](mailto:arch@vas.bg)

Изх. № 308

Дата: 09.03.2021 г.

**ДО**  
**МИНИСТЪРА НА ПРАВОСЪДИЕТО -**  
**Г-ЖА ДЕСИСЛАВА АХЛАДОВА**

### **СТ А Н О В И Щ Е**

**от ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ,**  
представяван от Ралица Негенцова –  
председател на Висшия адвокатски съвет

#### **Относно:**

Последваща оценка на въздействието на Закона за кадастъра и имотния регистър и подзаконовата нормативна уредба, касаещи създаването, воденето и съхраняването на имотния регистър в Република България

#### **УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИНИСТЪР,**

На 08.02.2021 г. в Портала за обществени консултации на Министерски съвет [strategy.bg](http://strategy.bg) беше обявена обществена консултация във връзка с извършването на последваща оценка на въздействието на Закона за кадастъра и имотния регистър и подзаконовата нормативна уредба, касаещи създаването, воденето и съхраняването на имотния регистър в Република България.

---

На основание чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, в определения срок за обществена консултация – до 10.03.2020 г., Висшият адвокатски съвет изразява настоящото становище.

**I. Принципни съображения по Закона за кадастъра и имотния регистър и подзаконовата нормативна уредба, касаещи създаването, воденето и съхраняването на имотния регистър в Република България:**

1. Висшият адвокатски съвет (ВАДвС) многократно с нарочни становища и чрез участниците си в работни групи по проблемите на имотния регистър, е изразявал позицията си относно проблемите при преминаване от „персонално“ към „поимотно“ вписване и какви действия следва да се предприемат, за да се ускори процесът, като същевременно се гарантира правната сигурност.

2. Видно от частта „Въведение“ на Консултацияния документ, констатациите на ВАДвС относно проблемите по въвеждане на имотен регистър, са изцяло споделени от настоящия екип на Министерство на правосъдието.

Висшият адвокатски съвет приветства инициативата на Министерство на правосъдието идентифицирането на проблемите да бъде направено с участието не само на държавни органи и експерти, а и на всички участници в гражданския оборот с недвижими имоти, с цел да бъдат направени разумни предложения, които относително лесно и бързо могат да бъдат приложени на практика.

3. 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 имотни партии (след обнародване на заповедта по чл. 70 от ЗКИР за района), за да може след това с последващата заповед по чл. 73 от ЗКИР Министърът на правосъдието да обяви преминаването към поимотно вписване чрез въвеждане на имотния регистър за района.

Независимо, че от закона отпадна изискването партидите да бъдат „предварителни“ (при промените в ЗКИР, извършени със ЗИДЗКИР, обн. в ДВ, бр. 49/2014 г.) и противно на всякаква логика с разпоредбата на чл. 65, ал. 3 ЗКИР се предвиди имотни партии да се водят независимо дали за имота има създаден идентификатор или не, без създаден проект на партида за всеки имот с попълнени всички части на имотната партида (За имота, За собственика, За учредяването и прехвърлянето на вещните права, За юридическите факти, подлежащи на вписванията и За ипотеките и

---

възбраните – чл. 59, ал. 1 ЗКИР), няма как който и да било Министър на правосъдието да издаде заповед за преминаване към поимотно вписване по реда на чл. 73 ЗКИР.

Затова по-надолу в текста имотните партии, които се създават преди издаването на Заповедта на Министъра на правосъдието за преминаване към поимотно вписване, ще бъдат наричани условно „предварителни“ имотни партии, какъвто е действителния им характер.

**4.** Създаването на предварителни имотни партии предполага създаване на кадастрална карта и кадастрален регистър за района, в който се намират имотите, защото без идентификатор, който по еднозначен начин да определи всеки недвижим имот на територията на страната, няма как да стане привързването между имота от кадастралната карта и създаваната за имота партия.

Създаването на имотни партии за имоти без идентификатори, които се описват по различен начин в документите за собственост или пък се индивидуализират чрез променливите във времето градоустройствени данни (населено място, квартал, УПИ и пр.) не само ще създаде проблеми при преминаването от „персонално“ към „поимотно“ вписване, но ще създаде твърде много проблеми преди преминаването към поимотно вписване. В предварителната фаза ще се окаже, че са налице множество създадени за един и същ имот различни имотни партии, които следва преди издаването на заповедта по чл. 73 ЗКИР да бъдат предварително идентифицирани и обединени, за да може за всеки имот да има само една имотна партия, каквато всъщност е целта на имотния регистър.

Понеже за голямата част 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 само за отделни населени места, респ. за отделни общини или райони на общините с районно деление, 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).

**5.** 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, които се идентифицират при отговора на въпрос 1 и 2 по-долу.

## **II. Становище по конкретните въпроси за обсъждане:**

Освен принципните съображения, изложени по-горе Ви молим да имате предвид и следните съображения по конкретните въпроси за обсъждане:

**1. По Въпрос 1** - *„Какви според Вас са ключовите причини, пречателни за реалното създаване на Имотен регистър в България? Според Вас техният характер е по-скоро:*

*1.1. нормативен, т.е. свързан с въведената правна уредба в периода 2015-2020 г.;*

*1.2. административен, отнасящ се до начина на работа на конкретна институция/администрация;*

*1.3. структурен, произтичащ от разпределение на правомощия между компетентните институции и взаимодействието между тях;*

*1.4. технологичен, свързан с възприети недостатъчни или неподходящи технологични решения;*

*1.5. информационен, отнасящ се до недостатъчното информационно обезпечаване на новите възможности, които биха се осъществили при наличието на ефективен Имотен регистър или друг?“.*

Причините са от комплексен характер.

Проблеми създава недостатъчно подробната нормативна уредба (подробно разгледана при отговора на въпрос 2 по-долу), както и отказът на законодателя през 2014 г. от първоначалната концепция на ЗКИР да бъдат създавани „предварителни имотни партии“, и то само за имоти с идентификатори.

Липсата на координация между районните съдилища, част от които са съдиите по вписвания и службите по вписвания с район на действие, съвпадащ с територията на районния съд, към които служби са служителите, които трябва да подпомагат технически дейността на съдиите по вписвания, създава сериозни проблеми по повод администрирането на молбите за вписване и техническата дейност по вписване, както и изготвянето на удостоверенията за тежести. Казано иначе едни лица, които са част от съдебната система, разпореждат вписването, но техническата дейност по

---

вписването, включително подреждането на актовете в нотариалните книги, се обезпечава и извършва от служители на Агенция по вписванията, която е част от изпълнителната власт. Това само по себе си създава достатъчно конфликтни ситуации и води до размиване на отговорността при погрешно извършени вписвания, отбелязвания или заличавания.

Същевременно в периода след 2001 г. във всички служби по вписвания вместо да работи информационен продукт, съобразен с изискванията на ПВп, по реда на който се извършват вписванията до одобряване на заповед на МП, с която се преминава към поимотно вписване. Технически вписването се обезпечава чрез информационен продукт (информационната система ИКАР), създаден да обслужва воденето и съхраняването на имотния регистър, създава абсолютно объркване относно това кой акт в коя книга следва да бъде подреден.

**2. По Въпрос 2** - „*Кои са конкретните проблеми, които са били основните пречки пред изграждането на Имотния регистър в България?*“:

**Конкретни проблеми са:**

**2.1. Липсата 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 партиди 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 партида 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.** 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.

**2.3.** 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 ипотекы, възбрани, искиви молби и др.);

**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 партии 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 партии и партидните дела).

**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 партии 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 партии.

**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.

**2.7.** 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.

**2.8.** 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 партиди 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.

**3. По Въпрос 3 - „Какви според Вас са основните последици от неразрешаването на проблемите, свързани с изграждането на Имотния регистър в България и защо? “:**

Понастоящем от нормативна гледна точка вписването се извършва по реда на Закона за собствеността и издадения въз основа на законовата делегация Правилник за вписванията (ПВп), който предвижда и воденето на съответни книги, в които тези вписвания да се отразяват (входящ регистър, книга, състояща се от персоналните партиди на отчуждителите, по които се извършва вписването; азбучен указател, книгите в които се подреждат вписаните актове /т.нар. „томове“/ и пр.). На практика, обаче, техническото обезпечаване на вписването се извършва чрез правно-информационната система ИКАР, която като функционални възможности е създадена да обслужва воденето на регистъра по имотни партиди и при правенето на справки чрез системата ИКАР, независимо дали се правят от отдалечен достъп или при подготовката за издаване на удостоверение за вещни тежести информацията за вписаните актове се генерира по начин, по който биха се обслужвали имотните партиди.



---

Най-сериозния проблем, който е последица от неизграждането на Имотен регистър, е съществуващото в обществото впечатление че Имотен регистър съществува, че той функционира и че всички трети лица могат да се доверят на информацията, предоставена от Агенцията по вписванията по имотните партии. Понеже имотен регистър няма, но както в информационната система ИКАР, така и във всеки вписан акт се подават данни за създадената „имотна партида“ за имота, предмет на сделка (независимо дали се касае за имот с идентификатор или не), убеждението, че у нас функционира имотен регистър е подкрепено и със съдържанието на документите, изходящи от Агенция по вписванията.

**4. По Въпрос 4 -** *„Какви според Вас са последиците от премахването на т.нар. „предварителни имотни партии“ по смисъла на чл. 71, ал. 1 от ЗКИР (в редакцията до ДВ, бр. 49 от 2014 г.)*

*Считате ли, че то е оказало значими ефекти върху цялостния процес по създаване на Имотния регистър и защо?“*

Първоначалният замисъл при приемането на ЗКИР беше разумен и балансиран, защото беше предвидено преди да се обяви със Заповед на министъра на правосъдието за съответния съдебен район (съвпадащ с района на действие на районния съд, респ. на нотариуса към съответния районен съд), да бъдат създадени предварителни партии за всеки недвижим имот по смисъла на чл. 110 ЗС (а не за всеки имот, който има идентификатор), тъй като един недвижим имот на един собственик може да включва няколко отделни обекта на кадастъра (индивидуализирани с отделни идентификатори), но когато собственикът на земята и сградите е един – имотната партида следва да е една.

В процеса по създаване на предварителни имотни партии следваше да бъде установено не само кой е собственикът към определен момент, но и какви са ограничените вещни права върху имота, на кого принадлежат и какви са ограниченията в правото на разпореждане с имота (възбрани) и какви права има върху имота по отношение на трети лица (вписани искиви молби, ипотеки). Постепенно се наложи разбирането, че за да има имотни партии трябва да се знае кой е собственик на имота, което, обаче, е твърде недостатъчно за сигурността в гражданския оборот, защото от значение за третите лица е не само кой е собственик на имота (за да знаят с кого да договарят), но най-вече какви са ограниченията относно собствеността –

---

независимо дали се касае за ограничени вещни права или за т.нар. „тежести“ върху имота.

Казано иначе невъзможността да се изготвят предварителните партии в тяхната цялост, доведе до това те да не се създават по предвидения в ЗКИР ред и с предвиденото в ЗКИР съдържание.

Законодателят вместо да разреши проблема – каквито конкретни предложения имаше, включително от Висшия адвокатски съвет, създаде нов по-голям проблем като с лека ръка премахна създаването на предварителните имотни партии и предвиди да се създават имотни партии, независимо дали за имота има идентификатор или не.

Крайният резултат от тази промяна е, че няма как министърът на правосъдието да издаде заповед по чл. 73, ал. 1 ЗКИР (за обявяване въвеждането на имотния регистър) след като няма привързване между имотната партида и идентификатора на имота, независимо, че е предвидено тази заповед да се издава след одобряване на кадастралната карта. Създаването на имотния регистър предполага одобрена Кадастрална карта и кадастрални регистри и едва след това преминаване към предварителни имотни партии, които впоследствие да бъдат обявени за окончателни и по този начин да се въведе имотния регистър за съответната територия.

С премахването на процеса по създаване на предварителни имотни партии, след създаване на идентификатори за имотите с изменението от ДВ, бр. 49/2014 г., доведе и до невъзможност да се прави обмен на информация между имотния регистър и АГКК – без какъвто обмен не може да функционира имотния регистър.

**5. По Въпрос 5 - „Какви според Вас са основните рискове, свързани с преминаването от персонално към поимотно вписване и защо?“**

*Смятате ли, че съществуващата нормативна уредба предвижда адекватни мерки за тяхното предотвратяване и защо?“:*

Основният риск при смяната на системата на вписване относно недвижими имоти винаги е един и същ – наличната информация по настоящата система за вписване (персоналната система) да не бъде вярно и точно пренесена и отразена в частите на имотната система: например да се изпусне искова молба, възбрана, ипотека, учредено вещно право, които са отразени по персоналната партида на предишни собственици на имота.

Друг проблем е описанието на имота по различни начини в документите за собственост (особено след 2014 г., когато се предвиди водене

---

на имотни партии без идентификатор) и честите промени в регулационните планове, особено преди 2001 г., което неминуемо води до различно описание с оглед градоустройствения статут на поземлените имоти.

Най-съществения риск е изборът на момента, в който да се премине от персонално към поимотно вписване.

След 1992 г. в България започнаха два интензивни процеса по промяна на собствеността – реституцията и приватизацията. Тези процеси, съчетани с типични за нашата правна система придобивни способности като давността и наследяването, при които няма същинско „вписване“ по партидата на „праводателя“, направиха избора на момента за преминаване от персонално към поимотно вписване твърде неподходящ.

**6. По Въпрос 6 - „Какво е мнението Ви за съществуващата двуфазна процедура по създаване на Имотен регистър за отделен съдебен район (чл. 70 ЗКИР и чл. 73 ЗКИР)?**

*Считате ли, че тя може да бъде оптимизирана и ако да, по какъв начин? “:*

**6.1.** Съществуващата двуфазна процедура е предвидена в първоначалната редакция на ЗКИР и тя не е случайна, като подробни съображения защо трябва да има предварителни партии, които впоследствие да бъдат обявени за окончателни с обявяване въвеждането на имотния регистър за територията на определен район, вече бяха изложени по-горе.

След изменението на ЗКИР от 2014 г. на практика се създаде хаос, защото започна създаване на имотни партии по реда на чл. 65, ал. 3 ЗКИР, независимо дали за имота има идентификатор или не. Същевременно се запази правилото, че производството по създаване на имотен регистър се открива за съдебен район (а не за територия, както е по изменението от 2014 г.), и то в съответствие с програмата по чл. 94, ал. 2 ЗКИР, която програма се одобрява от МРРБ и МП съвместно. Казано иначе първата фаза – откриване на производство по създаване на имотен регистър, се извършва след одобряване на КК и КР, защото иначе няма как да се направи програмата по чл. 94, ал. 2 ЗКИР. Наред с това, обаче, втората заповед на министъра на правосъдието (по чл. 73, ал. 1 ЗКИР, с която се обявява въвеждането на имотен регистър за територията), е предвидено, че може да се издаде след одобряването на КК и КР за района. Това обезсмисля правилото на чл. 65, ал. 3 ЗКИР имотни партии да се създават независимо дали за имота има идентификатор или не.

---

Крайният резултат е създаване на имотни партиди за имоти без идентификатори, паралелно одобряване на КК и КР за съответен район и накрая издаване на заповед на МП за преминаване към поимотно вписване, без ясна процедура как ще се „съединят“ създадените имотни партиди на имоти без идентификатори и данните от одобрената КК и КР, особено в случаите при вписани множество собственици на един недвижим имот, и то на различни основания.

**6.2.** Съществуващата уредба може да бъде оптимизирана, като се предвиди 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* сазъждане на имотни партиди, за част от имотите в района вече ще има създадени *инцидентно* имотни партиди.

Следва да се предвиди, че откриването на производство по създаване на имотен регистър 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.

---

**7. По Въпрос 7** - „Смятате ли, че съществува необходимост от разширяване на правомощията на съдиите по вписванията при изготвяне на имотните партиди и защо?

*Ако да, в каква посока?“*

В ЗКИР е необходимо да бъде уредена подробна процедура за начина на създаване на предварителни имотни партиди, като в тази връзка следва да бъдат разширени 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, като бъдат уредени и задълженията на други органи и лица по повод създаването на предварителните имотни партиди.

Основните насоки на уредбата на правомощията на съдиите по вписвания следва да бъдат:

- **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.

- **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.

- **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.

**8. По Въпрос 8** - „В достатъчна степен ли са синхронизирани според Вас уредбата на Имотния регистър и уредбата на Кадастъра и осигуряват

---

ли достатъчни предпоставки за безпроблемното създаване на имотни партиди?

*Ако не, къде според Вас са най-значимите разминавания и какви са техните ефекти?“*

Първоначално ЗКИР действително беше закон за кадастъра и имотния регистър, защото съдържаше не само уредба как да бъде създадена КК и КР и как да бъде създаден имотния регистър, но уреждаше и двустранната връзка между КР и Имотния регистър, каквато сега не съществува.

Колкото и каквито програми (по европейски и други проекти) да бъдат приети и осъществени, няма как без ясна нормативна основа и координирани действия между двата регистъра, включително взаимодействие чрез електронен обмен на данни, да съществува синхронизация, за която е поставен въпроса.

Единствената възможност, която намираме за удачна, е нормативната уредба да бъде възстановена в първоначалния ѝ вариант.

**9. По Въпрос 9** - *„Как според Вас биха могли да се разрешат проблемите, пречателни за изграждането на Имотния регистър в България?“*

Освен чрез разширяване на правомощията на съдиите по вписвания (което беше разгледано при отговора на въпрос ... по-горе) в хода на процедурата по инцидентно и системно създаване на предварителни имотни партиди, проблемите могат да бъдат разширени и чрез следните мерки:

**9.1. 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.

---

**9.2. 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.

**9.3. 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.

**9.4. 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.

**9.5. Инцидентно създаване на предварителни имотни партии** да 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.

---

**9.6. 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 граfiците 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 изготвян 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.

**9.7. 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.

**9.8. 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.

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

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

**9. 10. 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 неколккратно. 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 партии.

Създаването на предварителни имотни партии 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 предпоставя 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.

**9.10.2.** 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.

**9.10.3.** 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.

**9.10.4.** 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.

**9.10.5.** 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 партиди.

**10. По Въпрос 10** - *„Коя според Вас следва да бъде водещата институция, която да поеме лидерството при разрешаването на проблемите и реалното изграждане на Имотния регистър в България и защо?“*:

Отговорът на този въпрос няма как да бъде друг освен един – Министерство на правосъдието.

Всички правни регистри у нас, или се водят от Министерство на правосъдието, или от администрации, които структурно са към Министерство на правосъдието.

Съдиите по вписване организационно следва да останат към районните съдилища, защото съдебните райони на районните съдилища съвпадат с района на действие на нотариусите, а компетентността на нотариусите е свързана с компетентността на съдиите по вписване. И нотариалното производство, и производствата по вписване, отбелязване и заличаване, включително по издаване на удостоверения за вещни тежести, **са уредени като охранителни (вид съдебни) производства по реда на ГПК** (чл. 569, т. 5 и т. 7) така че няма как дейността по вписване да бъде „административна“, както някой си я представят и правят аналогия между вписването в търговския регистър и вписванията в несъществуващия, но проектиран от години имотен регистър.

Обстоятелството, че няма координация между дейността на съдиите по вписване и служителите от Агенция по вписванията, които не са „подчинени“ на съдиите по вписвания, не е основание да се търси концептуална промяна на мястото на съдиите по вписване чрез изваждането им от съдебната система, а налага да се създадат правила за работа и координация в дейността на служителите на АВП, обслужващи технически вписването в т.нар. имотен регистър и съдиите по вписване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ  
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

РАЛИЦА НЕГЕНЦОВА