



**Консултациянен документ 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**

[линк към консултацията](#)

**Информация**

**Откриване / Приключване:** 08.02.2021 г. - 10.03.2021 г. Неактивна

**Номер на консултация:** #5802-K

**Област на политика:** Архив - Правосъдие и вътрешни работи

**Тип консултация:** Закон

**Вносител:** Министерство на правосъдието

**Тип носител:** Национално

---

Настоящата обществена консултация се открива по повод 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, обхващаща периода от 2015 г. до 2020 г.

Цел на последващата оценка на въздействието е да идентифицира и оцени чрез количествени и качествени индикатори реалните резултати от осъществяването на публичната политика по преминаване от „персоналния“ към „поимотния“ модел на вписване на актовете, с които се прехвърлят вещни права върху недвижими имоти и изграждането на Имотен регистър у нас.

Цел на консултацията: на заинтересованите страни да бъде предоставена възможност да изразят мнението си за това доколко съществуващата правна уредба, институционална рамка и въведените до момента ИТ решения отговарят на нуждите на институциите, бизнеса, гражданите и техните организации, какви са срещаните проблеми, причините за тяхното съществуване и начините за разрешаването им.

Форма: писмени консултации чрез Портала за обществени консултации.

Срок за провеждане на консултациите: обществената консултация се открива за срок от 30 дни като започва на 8 февруари и приключва на 10 март 2021 г.

Предложения, коментари, становища и препоръки могат да бъдат публикувани и изпращани на:

Портала за обществени консултации (изисква се регистрация);

Центъра за оценка на въздействието на законодателството на e-mail: [ria@ria.bg](mailto:ria@ria.bg).

В случаите, когато участващите в консултацията лица представляват конкретна заинтересована страна, те следва ясно да я посочат, за да могат техните мнения и приноси да бъдат правилно отчетени в последващата оценка на въздействието.

Обратна връзка: След приключването на обществената консултация всички предложения ще бъдат обобщени в справката за отразяване на предложенията, която ще бъде публикувана на интернет страницата на Министерството на правосъдието и на Портала за обществени консултации.

## Отговорна институция

### Отговорна институция

#### Министерство на правосъдието

Адрес: София, София, ул. Славянска 1

Електронна поща: [priemna@justice.government.bg](mailto:priemna@justice.government.bg)

## Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

## Полезни връзки

Рубрика „Закрила на детето“ към дирекция „Международна правна закрила на детето и международни осиновявания“ - <https://mjs.bg/home/index/4d58b6a3-346b-4026-9aaa-7d5654890938>

## Документи

## Пакет основни документи:

[Консултационен документ - вер. 1.0 | 08.02.2021](#)

[Становище на Висшия адвокатски съвет \(получено на 10 март 2021 г.\) - вер. 1.0 | 11.03.2021](#)

[Становище на Адвокатско дружество „Попов, Арnaudов и партньори“ \(получено на 10 март 2021 г.\) - вер. 1.0 | 11.03.2021](#)

[Становище на Нотариалната камара на Република България \(получено на 11 март 2021 г.\) - вер. 1.0 | 11.03.2021](#)

---

## Консултационен документ:

---

## Справка становища:

---

## Коментари

[Коментари \(pdf\)](#)

[Коментари \(csv\)](#)

**Автор:** Десислава Михайлова (10.03.2021 22:50)

Коментар 1

Неразбираемо е защо АВ не изразява становище по поставените въпроси в консултативния документ, а влиза в дискусия с изразените мнения.

Определено АВ не се справя и с търговския регистър. Фактът, че Европейската комисия е изпратила мотивирано становище до България за това, че все още националният търговски регистър не е свързан с Европейската система / BRIS/ и ако до два месеца не се предприемат мерки за свързване на търговския регистър, страната може да бъде изправена пред Европейския съд. Забележете, че това е трябвало да стане на 8 юни 2017г. Да не забравяме срива на регистъра преди две години. Да не забравяме стотиците граждани, чакащи на опашка за подаване на документи. Могат да се изредят и множество други проблеми, но това не е темата.

АВ или по точно нейното ръководство не успява да се справи и реши проблемите на собствените си служители, а поставя въпроса за преминаване на съдиите по вписванията към нея. Към настоящия момент служителите на АВ подготвят протестни действия.

**Автор:** Цветана Кандева (10.03.2021 22:02)

Становище

?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ??????????

? ? ? ? ? ? ? ? ?

?? ????????? ????????, ?????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??- ?????????????

????????: ?????????????????? ?????????? ??? ??????? ? ?????????????????? ?? ?????????????? ??????? ??  
????????????????????? ?? ??????? ?? ??????????? ? ?????????? ?????????? ? ??????????????????  
?????????????? ???????, ?????????? ???????????????, ?????????? ? ??????????????????? ?? ?????????  
?????????? ? ??????????? ??????????, ?????????????? ? ?????????? ?? ?????????????? ??????????????  
?? **08.02.2021?**  
<http://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?@lang=bgBG&Id=5861>

??? ??????????????? ?? ?????????????? ????? ?? ?? ?????????????? ???:

<https://upload.bg?file=6049245a8e18e8638f25d660>

**Автор:** Иван Иванов (10.03.2021 19:36)

Дискусия?

Не съм очаквал да се получи дискусия с реплики, но факт. Позволявам си да посоча само няколко примера онагледяващи написаното от мен. Относно ИКАР - На кое нормативно основание актовете за учредяване на сервитутни права (примерно по ЗУТ чл.192 и 193) се подреждат в т.нар. книга "прехвърляния", която по същество би трябвало да е книгата по чл.33, б.А от ПВ? На какво основание молбата за подновяване на ипотека не се подрежда (според ИКАР) в съответната ипотечна книга, както е разписано в чл.18, ал.3 от ПВ, а се подрежда в книга "отбелязвания"? А между другото къде е регламентирана тази книга "отбелязвания"? Може ли да се присъедини към персонална партида на физическо лице чужденец неговия Булстат? Тези и много други подобни 'разминавания' са дискутирани многократно и за съжалени безрезултатно.

Служителите на АВ, обединяват, разделят съществуващи ел.партиди при издаване на удостоверения или при вписване. Как поправят "грешки"? По чие разпореждане? Тези действия не касаят само ел.партиди, но и водените регистри по ПВ!

**Автор:** Стела Бояджиева (10.03.2021 18:18)

Агенция по вписванията 3

В становището на потребителя „Dani\_Ivanova” се прави предложение отговорността и правомощията в процеса по създаване на имотния регистър да се вменят на съдиите по вписванията.

Отправеното предложение всъщност отразява настоящото положение в нормативната уредба и в частност регламентацията в разпоредбата на чл. 71, ал. 2 от ЗКИР, която възлага на съдията по вписванията, при сделка с недвижим имот, едновременно с вписването, да изготвя партида по чл. 65, ал. 3 ЗКИР на имота.

Така направеното предложение, което на практика преповтаря действащата и към момента нормативна уредба, ясно показва, че обществото е с впечатлението и убедеността, че ангажиментът по създаване на имотен регистър е вменен на друг субект, което както посочихме по-горе не отговаря на действителността.

В становището на Българската асоциация на съдиите по вписванията (БАСВ) е отправено предложение имотният регистър да премине под юрисдикцията на районните съдилища.

Доколкото можем да се позовем на практиката, резултатите и развитие на процесите по отношение на Търговския регистър и в частност безспорното оптимизиране на производството след преминаването му от съдебната власт към изпълнителната такава, не бихме могли да подкрепим подобно предложение.

Реформата по преминаването на търговския регистър от окръжните съдилища към Агенция по вписванията се проведе успешно и доведе до по-бързи и качествени услуги за гражданите. Преминаването на търговския регистър към администрацията е доказан във времето работещ модел, поради което не намираме мотивация воденето на имотния регистър да бъде другаде, а не в компетенциите на АВ. В допълнение, следва да се отчита и фактът, че съдиите по вписванията правоприлагат, а не правораздават. Правоприлагането е дейност, характерна за изпълнителната власт и не би било логично, особено при заявен стремеж към бързо и качествено обслужване, с последната да бъде натоварвана съдебната власт, която поради същината и спецификите си, по естествен път се явява по-бавна от изпълнителната власт.

### **III. Заключение**

Безспорна е необходимостта от предприемане на законодателни изменения, които ясно да разграничат и възложат изпълнението на отделните действия/етапи по създаването и воденето на имотен регистър на съответните категории лица, както и да въведат контролни и санкционни механизми при неизпълнение на заложените задължения, по отношение на всеки един от участниците в процеса. Към настоящия момент санкционни механизми при неизпълнение са въведени единствено по отношение на Агенция по вписванията и нейните служители.

**Автор:** Стела Бояджиева (10.03.2021 18:18)

Агенция по вписванията 2

## **II. Коментари по представени становища**

В портала за обществени консултации са публикувани „Лично мнение” и „Лично мнение 2” от потребител с име „nickka1”. В същите са застъпени следните разбирания:

*„Няма разписано производство по създаване, водене и съхраняване на тази ел. партида. Каква е гаранцията за нейната вярност и достоверност? Липсата на такава регламентация не гарантира по никакъв начин верността на ел. партиди и практически ги обезсмисля. В действителност, служители на Агенция по вписванията без нормативна обосновка и санкция, създават, обединяват, разделят ел. партиди. Това се прави без наличие на достатъчно информация, без детайлна проверка.”*

*„Внедреният програмен продукт ИКАР е изначално несъобразен с действащата система за персонално вписване, извършвано съгласно Правилника за вписванията, както и с правилата за вписване по Наредба 2 и ЗКИР.”*

Във всеки програмен продукт винаги могат да бъдат извършени промени, като основание за това следва да бъдат съответни законови изисквания. Ползваният към момента продукт е приложим както към вписванията по реалната, така и по персоналната система. Програмният продукт има информационна цел и на този етап не замества, нито претендира за тъждественост откъм материална доказателствена сила с имотния регистър. Съгласно чл. 33б от Правилника за вписванията (ПВ), в службите по вписванията, в които е въведен програмен продукт, се водят и помощни партиди за отделните имоти.

Чл. 39, ал. 2 ПВ предвижда, че справки по партидите за имотите имат само помощен характер и се правят да се установи описанието на имота.

Факт е, че данните в интегрираната информационна система за кадастър и имотен регистър (ИИСКИР) се въвеждат от служители в службите по вписванията, които нямат юридическо образование, но въвеждането на тези данни следва да се осъществява по разпореждане на съдиите по вписванията, което означава, че ако разпорежданията са неточни, неясни или непълни, то такива ще бъдат и въведените данни. Служителите от службите по вписванията технически обезпечават изпълнението на разпорежданията на съдиите по вписванията и не са компетентни да ги тълкуват. В този смисъл, грешките в нанесените по партидите данни се дължат на неточни, неясни или непълни разпореждания на съдиите по вписванията.

В становището на г-жа Вероника Михайлова-Буляшки се настоява за увеличаване на правомощията на съдиите по вписванията, в това число за законодателно регламентиран достъп до всички регистри, касаещи недвижимата собственост, правомощия да бъде изисквана информация и документи от органи и лица с цел

извличане на последователна информация за историята на имота. В становището се излагат и съображения за необходимостта от нормативни решения в посока определяне на задължения и правомощия на съдиите по вписванията в процеса по създаване на имотен регистър.

Напълно споделяме възгледите за необходимост от ползване от страна на съдиите по вписвания на други национални регистри, но обръщаме внимание, че такава възможност, в значителна степен е реализирана и в момента и е въпрос на избор от страна на ползвателите. Напълно споделяме и твърдението за необходимост от нормативно решение, но не по отношение на правомощията, които и към момента са нормативно скрепени, а по отношение на задълженията по отношение на осъществяване на правомощията.

В становището на арх. Емилия Рашева се твърди следното: „Съдиите по вписванията са с изключително ограничени правомощия, не изследват собственост, нямат достъп до регистри и доколкото сме информирани, дори и до програмния продукт ИКАР”.

По отношение достъпа на съдиите по вписванията до програмния продукт, Ви информирам, че всеки съдия по вписванията може да заяви достъп до ИИСКИР и такъв се предоставя. Проблемът се състои в липсата на желание, дори съпротива от страна на съдиите по вписванията, да ползват програмния продукт. Не споделяме твърдението, че правомощията са ограничени, дори напротив. Прилагането и изпълнението на тези правомощия вероятно следва да бъде по-детайлно регулирано.

**Автор:** Стела Бояджиева (10.03.2021 18:16)

Агенция по вписванията

С настоящото, Агенция по вписвания изразява принципното си виждане по поставения проблем, в резюме. Подробно и детайлно становище е изпратено на Министерство на правосъдието. В представения анализ се взима отношение и към депозираните на портала за обществени консултации становища.

## **I. Настоящо положение**

Съгласно чл. 70 от ЗКИР, производството по създаване на имотния регистър за всеки съдебен район се открива със заповед на министъра на правосъдието в съответствие с програмата по чл. 94, ал. 1. Алинея втора на същата разпоредба предвижда, че в заповедта по ал. 1 се посочват съдебният район и графикът за изготвяне на партиди на недвижимите имоти по отделните райони съгласно чл. 35, ал. 2, както и се определя съответният съдия по вписванията. Съгласно ал. 3, заповедта се обнародва в "Държавен вестник".

Чл. 71, ал. 2 от ЗКИР предвижда, че при сделка с недвижим имот едновременно с вписването съдията по вписванията изготвя партидата по чл. 65, ал. 3 на имота и записва в подлежащия на вписване акт нейния номер.

Във всички издадени до момента заповеди, с които се открива производството по създаване на имотен регистър за съответния съдебен район, са определени съдии по вписванията, които да изготвят партиди на недвижимите имоти и партидни дела.

Видно от изложеното, създаването на Имотния регистър се състои в изготвяне на партиди на недвижимите имоти, което задължение е вменено със ЗКИР изрично и единствено на съдиите по вписванията – т.е. отговорни за създаването на Имотен регистър са съдиите по вписванията.

Производството по създаване на имотния регистър започва със заповед на министъра на правосъдието по чл. 70 ЗКИР за откриване на производството. До момента са издадени и обнародвани 7 такива заповеди за следните съдебни райони: гр. Балчик, гр. Добрич, гр. Каварна, гр. Благоевград, гр. Асеновград, гр. Несебър и гр. Троян.

Както беше посочено и по-горе, ЗКИР възлага създаването на имотния регистър на съдиите по вписванията. Чл. 71, ал. 2 от ЗКИР предвижда, че при сделка с недвижим имот едновременно с вписването съдията по вписванията изготвя партидата по чл. 65, ал. 3 на имота и записва в подлежащия на вписване акт нейния номер.

От изложеното е видно, че компетентни лица по отношение създаването на имотния регистър, са министърът на правосъдието, който със заповед открива производството, и съдиите по вписванията, които изготвят партидите на недвижимите имоти.

Процесът приключва отново със заповед на министъра на правосъдието по чл. 73 от ЗКИР, който предвижда, че след влизането в сила на заповедта по чл. 49а, ал. 3 и след одобряването на кадастралната карта и регистри за съответната територия министърът на правосъдието издава заповед, с която обявява въвеждането на имотния регистър за територията. Заповедта се обнародва в "Държавен вестник".

Издаването на заповед, с която се обявява въвеждането на имотен регистър за съответната територия, е обусловено от одобряването на кадастралната карта и регистри за територията.

Създаването на имотния регистър е процес, който ще продължи и след влизане в сила на заповедта по чл. 73 ЗКИР. Към такъв извод води разпоредбата на чл. 75 ЗКИР, според която редът за „създаване“ на имотния регистър след влизане в сила на заповедта по чл. 73, се определя с наредбата по чл. 5, ал. 3.

Агенция по вписванията няма правомощия нито да стартира производството, нито да участва и/или инициира неговото приключване, а самото производство по създаване на имотен регистър се състои от действия на съдиите по вписванията и от приемане на актове в системата на кадастъра. По смисъла на действащото законодателство, АВ има правомощията и задълженията да води /вече създадения по описания по-горе ред имотен регистър, бил той по реалната или по персоналната система/, поддържа и съхранява имотния регистър, както и да поддържа информационната му система.

**Автор:** Десислава Николова (10.03.2021 17:37)

Становище относно Последваща оценка на въздействието на Закона за кадастъра и имотния регистър и под

## СТАНОВИЩЕ

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

<https://dox.abv.bg/download?id=df0890f584#>

От Десислава Лозанова – ръководител съдии по вписванията при СРС

**Автор:** Петър Бакърджиев (10.03.2021 17:05)

Становище от Управителния съвет на Институт за правни анализи и изследвания

Във връзка с посочената процедура по обществени консултации, както и за нуждите на изследването и събирането на информация за основните проблеми, и на селектиране характера на първопричините – от нормативен, административен, структурен, технологичен, информационен или друг характер, които ефективно възпрепятстват процеса по създаване на Имотен регистър в България, от името на представлявания от мен Институт за правни анализи и изследвания, изразявам следното становище, съдържащо се в прикачения файл:

[виж прикачения файл](#)

**Автор:** Svilen Yanev (10.03.2021 11:32)

Лично мнение съдии по вписванията Бургас

Подкрепяйки становището на БАСВ, ние считаме, че:

Производството по създаване на имотен регистър трябва да е сред приоритетите на правителството.

Производството по създаване на имотния регистър трябва да стартира, без да е необходимо приемане на кадастрална карта за цял съдебен район. То да се открива със заповед на министъра на правосъдието за всички съдебни райони, в които има одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри, независимо, че са за част от съдебния район.

Водеща роля и ясно разписани функции, права и задължения на съдията по вписванията при създаването на имотните партиди. Взаимодействие със службата по вписванията. Регламентиране източниците на информация, които съдията по вписванията ще ползва при създаване на имотните партиди, в кои случаи и по какъв ред и т.н.

Определяне на начална дата - единна за всички служби по вписванията, след която всички вписани актове следва да се отразят в съответната част на имотната партида

Преустановяване вписването на актове без имота да е описан по кадастрални данни, там където има влязла в сила кадастрална карта, след съответни нормативни промени.

Намиране на решение относно вписването в имотния регистър на актове с предмет съвкупности - Обща възбрана, Договор за продажба на предприятие, Особен залог, Договор за продажба на наследство и т.н. При сега действащата уредба е невъзможно съдията по вписванията да отнесе един такъв акт към конкретна имотна партида.

Намиране на решение относно вписването в имотния регистър на актове с предмет вещно право на строеж.

За всеки имот, за който съдията по вписванията е изготвил и подписал имотна партида вписването да се извършва паралелно - по персонална и поимотна партида. На практика това и сега се извършва, но без да има изготвени същински имотни партиди.

За имоти със завършена имотна партида, подписана от съдията по вписванията следва да се води определен регистър, като това следва да е публично видно - може по някакъв начин да се отрази и на кадастралната скица/схема.

С. Янев, М. Миндова, К. Хараламбов

съдии по вписванията РС Бургас

**Автор:** Мария Карагъзова (10.03.2021 11:15)

Становище, подкрепено от Гражданския съвет към ВСС

<p>Уважаеми господа,</p><p>предоставям на Вашето внимание линк към консолидирано становище по обявената за обществено обсъждане тема в този раздел на портала, разработено от:</p><p>Българска асоциация на съдиите по вписванията,</p><p>Асоциация &quot;ФОРУМ&quot; и</p><p>СНЦОП &quot;Обединение на свободните адвокати&quot;.</p><p>Становището е

разработено в рамките на дейността на Гражданския съвет към ВСС от трите организации и е подкрепено с акт 141 / 05.03.2021 г. от 15 организации - членове на съвета.</p><p>Със становището може да се запознаете тук:</p><p><a href="http://www.basv.free.bg/1615.pdf">http://www.basv.free.bg/1615.pdf</a></p><p>&nbsp;</p>

уважение,</p><p>Мария Карагъзова, председател на ГС към ВСС и на Асоциация &quot;ФОРУМ&quot;</p><p>е-мейл: <a href="mailto:grajdanskisavet@vss.justice.bg">grajdanskisavet@vss.justice.bg</a>, <a href="mailto:forum.a@abv.bg">forum.a@abv.bg</a></p><p>&nbsp;</p><p>&nbsp;</p><p>&nbsp;</p><p>&nbsp;</p>

**Автор:** Svilen Yanev (10.03.2021 10:05)

Съдии по вписванията при РС-Бургас

Съдиите по вписванията при Районен съд Бургас подкрепят изцяло изразеното становище на Българската асоциация на съдиите по вписванията относно причините и проблемите, пречатстващи създаването на имотен регистър в България.

**Автор:** Милена Сапунджиева (08.03.2021 16:16)

Неуспешни опити до тук! Не виждам как АВ може да обезпечи процеса по създаване на ИР.

Работя в една от най-серионите строителни фирми в България. Непрекъснато се сблъскваме с проблеми в резултат на т.нар „нотификации“ –служебно откриване и закриване на партиди на имоти, предимно при обединяване и разделяне на имоти, което се прави от АГКК. Не е ясно в кой закон е регламентирано, при положение ,че няма имотен регистър все още. Неточно отразяване на самостоятелни обекти с идентификатор, без да имат статут на такива по ЗКИР! Тази информация се прехвърля от АГКК към АВ. Факт е, че в АВ няма служители , които да дадат адекватни обяснения по възникнали несъответствия и въпроси относно удостоверения , справки и вписвания, като стандартен отговор е : „аз не съм юрист, аз само приемам документи...

Задължително следва това да се възложи на юристи с опит именно в тази област на съдебно-охранителното производство ! И след компетентната проверка на съдията по вписвания , всяко вписване в създадената имотна партида ще дава необходимата достоверност и презумпция за вярност!

В ЗКИР е необходимо да се уреди подробна процедура за начина на създаване на предварителни имотни партиди и правомощия на съдиите по вписвания в хода на изготвяне на имотни партиди, както при инцидентно създаване на предварителни партиди, така и системното създаване на имотни партиди за райони с издадена заповед по чл.70 ЗКИР, както и задълженията на други органи и лица по повод създаване на предварителни имотни партиди! Милена Сапунджиева

**Автор:** Dimitar Mihaylov (08.03.2021 14:38)

Лично мнение

Наложително е стартирането по създаване на регистър, в който процес ръководеща роля да има компетентия съдия по вписванията, който да гарантира предоставянето на достоверна информация във връзка с притежаваните от физически и юридически лица недвижими имоти , както по отношение на вписаните в тях вещтни права и тежести. Гарантиране на информацията , която ще бъде предоставена от регистъра законодателно и възможността тя да бъде използвана в съдебния процес. Това ще доведе до сигурност в търговския оборот и инвестициите от страна на чуждестранни и юридически лица в страната. Също така е необходимо достъпа до този регистър да става бързо, удобно и лесно, за всяко едно заинтересовано лице. Не трябва да се вземат за пример действащите сайтове за предоставяне на подобен тип информация,

защото те не са добре подредени, всичко е хаотично разположено.

Димитър Михайлов

Управител на фирма за менаджиране на недвижими имоти

**Автор:** Петко Михайлов (08.03.2021 13:59)

#### МНЕНИЕ

Необходимостта от създаване на Актуален Имотен Регистър е очевидна. Нека в него да бъде отразено действителното имотно състояние на физическите и юридическите лица. Наложително е да се събере информацията, която сега се съхранява в различни Регистри и достъпът до нея е затруднен. Новият Имотен Регистър нека да се изгради на принципите на максимална яснота и прозрачност. Да се създаде ясна процедура за етапите за получаване на информация както и за отговорността на съответните длъжностни лица.

инж.Петко Михайлов ,

Управител на ЕНЕРГОИМПОРТ-ЕКСПОРТ ООД

гр.Стара Загора

**Автор:** Yordanka Ivanova (05.03.2021 16:57)

#### Лично мнение

Аз съм юрист по образование и често ми се налага да вписвам актове и да заявявам удостоверения за имот. Това ми дава възможност да имам преки впечатления от работата на съдиите по вписванията и служителите на Агенция по вписванията. Прочетох написаните становища и оставам с впечатление, че всички ние следва да се много обезпокоени от обстоятелството, че до този момент не са намерени законодателни решения, които да гарантират сигурността в оборота с недвижими имоти. Необясним за мен е факта, каква е причината толкова години да се отлага стартиране на процеса и защо партидите, които се изготвят за всяко вписване на акт са без юридическа санкция и контрол. Съдиите по вписванията поставят въпроса относно страховете по отношение на това, докъде ще се простират правомощията им. Нима те искат нещо повече от това да си свършат качествено работата? Не мога да си представя, че не им е осигурен достъп до публични регистри. Следва всички тези проблеми да се решат в най-кратък срок. Следващият министър на правосъдието сериозно да се ангажира и в крайна сметка да започне създаването на имотен регистър като отговорността и правомощията се поемат от съдиите по вписванията. Много логично ми се струва предложението на тяхната организация имотния регистър да е към районните съдилища. Явно са я заимствали от Концепцията написана от проф. Живко Сталев, която наистина е блестяща.

**Автор:** Емилия Рашева (04.03.2021 15:16)

**Лично мнение**

Във връзка с необходимостта от цялостна, последователна и законодателно регламентирана процедура по стартиране и стабилизиране на процеса по създаване на имотен регистър, преминаването от т.нар. вписване по "персоналната система" към структурирана и детайлна справка за имот, във всичките части регламентираните в чл. 59 ЗКИР е необходимо да се въведат етапи на процеса. Като при откриването му, възможното решение е да се създават партидите инцидентно, във връзка с подадено Заявление от заинтересованата страна по чл. 4 във вр. с чл. 6 от ПВ. За да се прецени възможно ли е да се обезпечи процеса-технологично и кадрово, съобразно изискванията за бързина на производството по вписванията и издаването съгл. чл. 7 от ПВ разпореждане за вписване, съответно - отбелязване или заличаване на вписването на определена категория актове с предмет недвижими имоти или съгл. Чл.32а определение за отказ.

Задължително е увеличаването на правомощията на съдиите по вписванията, с цел избягване на чисто формалния преглед на подадения за вписване акт, възможността за проверка идентичността на обектите на кадастъра (при съществуващи многократни промени в кадастралните карти), на имотите по различните действащи планове- регулационни и кадастрални; законодателно регламентиран достъп на съдията по вписванията до всички Регистри, касаещи недвижимата собственост, правомощия да бъде изисквана информация и документи от органи и лица с цел извличане на последователна информация за историята на имота.

В настоящия, подготвителен етап, по създаването на имотен регистър да се възложи задължение на съдията по вписванията да изследва собствеността върху имота, с оглед установяване наличието на ограничени вещни права и тежести. Изготвяне на „предварителна имотна партида“ от съдията по вписванията, при необходимите правомощия, е задължително да бъде предвидено при изменения и допълнения на

**Автор:** Вероника Михайлова-Буляшки (04.03.2021 14:37)

в подкрепа на изразеното становище на БАСВ

Във връзка с необходимостта от цялостна, последователна и законодателно регламентирана процедура по стартиране и стабилизиране на процеса по създаване на имотен регистър, преминаването от т.нар. вписване по "персоналната система" към структурирана и детайлна справка за имот, във всичките части регламентираните в чл. 59 ЗКИР е необходимо да се въведат етапи на процеса. Като при откриването му, възможното решение е да се създават партидите инцидентно, във връзка с подадено Заявление от заинтересованата страна по чл. 4 във вр. с чл. 6 от ПВ. За да се прецени възможно ли е да се обезпечи процеса-технологично и кадрово, съобразно изискванията за бързина на производството по вписванията и издаването съгл. чл. 7 от ПВ разпореждане за вписване, съответно - отбелязване или заличаване на вписването на определена категория актове с предмет недвижими имоти или съгл. Чл.32а определение за отказ.

Задължително е увеличаването на правомощията на съдиите по вписванията, с цел избягване на чисто формалния преглед на подадения за вписване акт, възможността за проверка идентичността на обектите на кадастъра (при съществуващи многократни промени в кадастралните карти), на имотите по различните действащи планове- регулационни и кадастрални; законодателно регламентиран достъп на съдията по вписванията до всички Регистри, касаещи недвижимата собственост, правомощия да бъде изисквана информация и документи от органи и лица с цел извличане на последователна информация за историята на имота.

В настоящия, подготвителен етап, по създаването на имотен регистър да се възложи задължение на съдията по вписванията да изследва собствеността върху имота, с оглед установяване наличието на ограничени вещни права и тежести. Изготвяне на „предварителна имотна партида“ от съдията по вписванията, при необходимите правомощия, е задължително да бъде предвидено при изменения и допълнения на

ЗКИР, както и на всички законови и подзаконови нормативни актове. Няма друга възможност за попълване на съдържанието на имотната партида във всичките ѝ части, обобщаване на данните и информацията от множеството създадени електронни партиди в ИИСКИР за срок определен в закона.

Необходимо е фигурата на съдията по вписванията да бъде стабилизирана в рамките на съдебната власт в съответствие с характера на охранителното производство и съгл. ЗСВ, за да се гарантира независимостта и ефективния контрол в дейността по проверката и създаването на имотната партида.

Привеждане на нормативните актове, подзаконовите актове, процедурите в съответствие с цялостната политика по изграждане на имотния регистър, законодателна регламентация по отношение съдържанието на имотната партида, уреждане на доказателствена сила на „имотната партида“ .

На следващ етап биха могли да бъдат идентифицирани проблеми във връзка с обезпечеността на процеса- кадрови, технологичен, времеви (при създаване на имотна партида с изследване на собствеността при висока правна сложност и необходимото време за снабдяване с данни и информация по линия на праводаването).

С оглед на обстоятелството, че над 90% от територията на страната е покрита от кадастрална карта и план е необходимо стартирането на процеса по създаване на Имотен регистър да се осъществи в настоящия момент. Статистически, с оглед броя вписвания за календарен месец в страната, ще се образуват голям брой инцидентни партиди.

В тази връзка считаме, че изменения в ЗКИР, ПВ и др. нормативни актове ще направят това възможно и по отношение на създаването на голям брой имотни партиди и ще се гарантира сигурността и публичността на вписванията и предотвратяване на имотните измами. Подчертаваме, че това би било невъзможно без нормативни решения по посока определяне на задължения и правомощия на съдиите по вписванията в процеса по създаване на имотен регистър и ще се стигне до обективна невъзможност за осигуряване на задължителната правна сигурност в оборота с недвижими имоти.

Вероника Михайлова- Буляшки

**Автор:** Нотариус Димитър Танев (02.03.2021 17:05)

Становище във връзка с извършването на последваща оценка на въздействието на Закона за кадастъра и и

**Становище 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**

**Визия за промени в ПВ и образуване на имотни партии (досиета) съобразно данните от представените за вписване актове**

<https://dox.abv.bg/download?id=8cac06e88a#> -> линк за сваляне

**Нотариус Димитър Танев**

**Автор:** Нотариус Димитър Танев (02.03.2021 16:56)

Становище във връзка с извършването на последваща оценка на въздействието на Закона за кадастъра и и

**Становище 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**

**Визия за промени в ПВ и образуване на имотни партии (досиета) съобразно данните от представените за вписване актове**

<https://dox.abv.bg/download?id=1c04a68d67#> -> линк за сваляне

**Автор:** Десислава Михайлова (02.03.2021 12:04)

Становище на Българска асоциация на съдиите по вписванията

Изграждането на имотен регистър, без това да е поставено като приоритет в политиката на правителството е невъзможно. Същевременно с това са необходими, нормативни изменения, които да успеят да преодолеят натрупаните в годините проблеми и пропуски. Всяка пропусната година без предприемането на законодателни решения в тази посока, затруднява в пъти процеса, поради многобройната неточна и грешна информация, която се попълва в програмният продукт на Агенция по вписванията, но на която е придадена публичност. Поради високата степен на значимост на регулирания кръг обществени отношения, липсата на необходимия контрол и закрила на конституционно гарантираното право на собственост, Българска асоциация на съдиите по вписванията се чувства ангажирана да изрази становище по така поставените въпроси като предостави обективни факти за състоянието, в което се намира т.нар. „**имотен регистър**“.

### **Възможност да се запознаете с неговото съдържание тук:**

[www.basv.free.bg/imotenregistar.pdf](http://www.basv.free.bg/imotenregistar.pdf)

Десислава Михайлова

Председател на УС на БАСВ

**Автор:** Иван Иванов (01.03.2021 12:30)

Лично мнение 2

1. Не е установено дали, и ако да, за какъв период назад във времето съдията по вписванията изследва наличието на вещни права и тежести върху имота, за който създава имотна партида. Отговорът на този въпрос може да доведе до други затруднения. Голям брой актове, 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. В голям брой актове, липсва посочено ЕГН на лицата, които се легитимират като собственици или носители на ограничени вещни права, изключително много ще затруднява установяване на правоприемството назад във времето, особено при често срещани или променени имена. Как се попълва имотна партида при вписване, отбелязване и заличаване на актове в които няма изразена индиция кой е собственик на имота, или тези данни са косвени и непроверени от никой - възбрани, декларациите при вписване на съвкупности, искова молба, заличаване на ипотека, наеми, аренды, актове по чл.171 от ЗЗД и т.н? А в случаите, в които за един имот с документ за собственост разполагат две или повече лица? Описанията на недвижимите имоти се и са извършвани по различен начин в различните документи – както по обективни причини (поради действието на множество регулационни и устройствени планове), така и по субективни причини – поради различни изисквания към описанието на имота в различни документи, подлежащи на вписване. Това затруднява или прави невъзможно установяването идентичност на имота с идентификатор, с имоти, описани в предходни документи за собственост по няколко различни начина. Като добавим и правоприемства, които не се вписват, или актове с посочени като

собственици „наследници“ (решения по ЗСПЗЗ) задачата става невъзможна. Липсват правила за подреждане в имотния регистър на информацията от нотариалните книги за вписаните актове, които имат за предмет вещни съвкупности. Не на последно място, актове, книги, азбучници са на ел.носител в сравнително кратък период от време. Това налага ръчно търсене. Често различните книги са и в лошо физическо състояние, като проверката се извършва изключително бавно. Въпреки че има постъпки в правилната посока, съдиите по вписванията нямат все още пълен достъп до ТР, до КК, до НБД 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.

2. Внедрения програмен продукт ИКАР е изначално несъобразен с действащата система за персонално вписване, извършвано съгласно Правилника за вписванията, както и с правилата за вписване по Наредба 2 и ЗКИР. Може да се изтъкне, че работата с него е доста затормозена и липсват някои нужни справки.
3. Абсолютна неадекватност на Наредба 2/2005г. за воденето и съхраняването на имотния регистър. Тя се явява единствен нормативен акт, който подробно урежда т.нар. „имотен регистър“. Остарял и изначално неприложим нормативен акт с множество проблеми. Съгласно чл.32 от Наредбата, ако предмет на договора са няколко имота, се прилагат толкова преписа. С оглед , че не са рядкост актовете с много (20,30,500) имота, или пък актове без имоти (вписвания с предмет съвкупности, като завещания, ЗТП по ЗОЗ и др.) тази разпоредба е неприемлива. Подреждането на един и същи акт в книгата по чл.7, ал.1, т.3 и в партидното дело е ненужно. Съгласно чл.14 когато приобретателят на правото на строеж, надстрояване или пристрояване реализира правото си, тогава се открива партида на сградата. Никъде не е предвидена процедура или акт за вписване/откриване на партида/ в тази хипотеза. От друга страна в следващата алинея пише, че се открива партида за сградата в момента на разпореждане с нея? Въобще воденето партиди на хартиен носител има нужда от преразглеждане.
4. Липса на кадрова и материално-техническа обезпеченост на процеса по създаване на имотен регистър. Доскоро се ползва Windows XP?!?
5. Проблеми, произтичат и от грешно отразяване като самостоятелни обекти на кадастъра, означавани с идентификатори. Идентификатори получават части от недвижими имоти, или на вещи, които нямат характер на самостоятелни недвижими имоти и отделни обекти на право на собственост. Случва се да липсват данни в издаваните скици за предходен идентификатор или данни от предходен план.

**Автор:** Иван Иванов (01.03.2021 12:29)

Лично мнение

За да стартира реализация на даден проект, като начало следва да бъде поставена цел. След дефиниране на целта, следва да се изберат необходимите стъпки за реализация. По отношение имотен регистър, липсва ясна и категорично посочена

цел. Най-важните въпроси са три. Какво да включва имотния регистър , в смисъл... партиди за всички имоти, или само част от имотите? За какъв времеви период да са попълнени данни в партидите? Каква степен на достоверност се търси в процеса по създаване , водене и съхраняване на регистъра? В зависимост от отговорите на тези въпроси се очертават и причините да е невъзможно реалното създаване на регистъра. Друг базов проблем се явява неуточненото съдържание на регистъра. Според легалната дефиниция в чл.3 от ЗКИР имотният регистър се състои от партидите на недвижимите имоти, в които 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. Законодателя следва да уточни, как се вписва действие, обстоятелство или факт. Подобен проблем съществува и при вписванията в персоналната система по правилата на Правилник за вписванията. Според ПВ на вписване подлежат само актове, а според чл.27 ал.2 във вр. с чл.27, ал.1 от Закон за арендата в земеделието, изтичането срока на договора за аренда подлежи на вписване! С оглед на поставените общи причини могат да се изброят и конкретни проблеми.

1. Основен проблем се явява липсата на детайлна нормативна уредба, която да урежда процедурата за създаване на предварителната/файлова/електронна и т.н. имотна партида. В самия ЗКИР са заложили противоречия. В чл.65 ЗКИР ал.1 противоречи на ал.3. В ал.4 се появява ел.партида. Никъде не регламентирано съдържанието и вида на тази ел.партида. Няма разписано производство по създаване, водене и съхраняване на тази ел.партида. Каква е гаранцията за нейната вярност и достоверност? Липсата на такава регламентация не гарантира по никакъв начин верността на ел.партидите и практически ги обезсмисля. В действителност, служители на Агенция по вписванията без нормативна обосновка и санкция, създават, обединяват, разделят ел.партиди. Това се прави без наличие на достатъчно информация, без детайлна проверка. Изключително сериозен проблем се явява това при вписване на актовете визирани в чл.6 ал.4 от Правилник за вписванията. Липсата на ресурс (правомощия, информация, време) и вменено задължение на някой правен субект (съдиите по вписванията) не позволява да се установи еднозначно идентичност на имота в тези актове с имоти описани чрез данни по чл.60 от ЗКИР, или по друг регулационен план.

**Автор:** Тодор Балабанов (19.02.2021 16:11)

Становище и предложения от Асоциация на оценители, вещи лица и експерти /АОВЛЕ/

В данните на Кадастъра и Имотния регистър се откриват нежелателно голям брой неточности и некоректна информация.

Отстраняването на неточности и некоректна информация в Кадастъра и Имотния регистър отнема нежелателно дълго време, понякога вариращо между 6 и 18 месеца.

В райони в които Кадастралната карта е влязла в сила са налични отделни местности с голям брой поземлени имоти /ПИ/, които не са отразени в Кадастралната карта. Разумно е да се обмисли административна процедура, с която ПИ да се отразят в Кадастъра по служебен път /между съответните общински структури и АГКК/. На този етап не са видни опити за отстраняването на тези неточности.

Процесът по извършване на справки в текущия вариант на Имотния регистър е значително по-усложнен от процеса използван в предишния вариант. Работата с текущия вариант на Имотния регистър се извършва значително по-бавно и с повече стъпки.

Заплащането на услугите в новия вариант на Имотния регистър е значително по-усложнено спрямо начина на заплащане в предишния вариант. Разумно е да се обмисли опростяване на заплащането на услугите, а също и възможност за заплащане на ползваните услугите през виртуален ПОС терминал.

д-р инж. Тодор Балабанов  
Председател на АОВЛЕ  
<http://aepe-bulgaria.eu/>  
0898237103

## История

**Начало на обществената консултация - 08.02.2021**

**Приключване на консултацията - 10.03.2021**

**Справка за получените предложения**

Справка или съобщение.

**Окончателен акт на Министерския съвет**

---