

AMENDMENTS TO THE LAW ON THE CADASTRE AND PROPERTY REGISTER (PUBLISHED SG NO. 8 OF 2023) - A STEP TOWARDS THE CREATION OF THE PROPERTY REGISTER⁹³

Assoc. Prof. Anastas Georgiev, PhD

Department of Civil Law, Law Faculty,

“Angel Kanchev” University of Ruse

Phone: +35982888746

E-mail: ageorgiev@uni-ruse.bg

Abstract: The amendments to the Law on the Cadastre and Property Register were adopted by the National Assembly on 19.01.2023, promulgated in the State Gazette No. 8 of 25.01.2023 and entered into force on 30.01.2023, with the exception of paragraphs 6 and 7, which enter into force on 30.01.2025. They establish the requirements for the content of the property lots in the property register and the process of their creation based on the existing personal lots. The responsibilities of the registration judges and the Registration Agency in the process of creating the property lots in the register have been settled.

Keywords: Cadastre and Land Registry Act, Registry Agency, Land Registry Judge, Land Registry.

ВЪВЕДЕНИЕ

С приетия през 2000г. Закон за кадастъра и имотния регистър⁹⁴ (ЗКИР) се предвижда законодателна реформа в системата на вписванията в българското вещно право чрез преминаване от персонална към реална система на вписване и създаване на имотен регистър. Част от тази реформа е имотния регистър да се води не само на традиционния хартиен носител, но едновременно с това и в електронен вид. Повече от 20 години след приемането на Закона тези промени все още не са осъществени на практика. Измененията в ЗКИР, приети от Народното събрание на 19.01.2023г., обнародвани в „Държавен вестник“, брой 8 от 25.01.2023г., са влезли в сила на 30.01.2023г., с изключение на § 6 и § 7, които влизат в сила на 30.01.2025г. С тях се установяват изисквания за съдържанието на имотните партии в имотния регистър и процеса по създаването им въз основа на съществуващите персонални партии. Уредени са отговорностите на съдиите по вписванията и на Агенция по вписванията (АВ) в процеса по създаване на имотните партии в регистъра.

ИЗЛОЖЕНИЕ

ЗКИР предвижда създаването на имотен регистър, който съгласно чл.3, ал.1 се състои от партидите на недвижимите имоти. Предвижда се в имотния регистър 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

⁹³ Докладът е представен на 62-ра Научна конференция на Русенски университет „Ангел Кънчев“ и Съюз на учените – Русе „Нови индустрии, дигитална икономика, общество – проекции на бъдещето VI“, на 27-28 октомври 2023 г. с оригинално заглавие на български език „Изменения в Закона за кадастъра и имотния регистър (Обн. Дв. бр. 8 от 2023г.) - стъпка към създаването на имотен регистър“.

⁹⁴ Закон за кадастъра и имотния регистър, в сила от 01.01.2001 г., Обн. ДВ. бр.34 от 25 Април 2000г., изм. ДВ. бр.45 от 30 Април 2002г., изм. ДВ. бр.99 от 22 Октомври 2002г., изм. ДВ. бр.36 от 30 Април 2004г., изм. ДВ. бр.39 от 10 Май 2005г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.29 от 7 Април 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.57 от 13 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.36 от 4 Април 2008г., изм. ДВ. бр.91 от 21 Октомври 2008г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.39 от 20 Май 2011г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., доп. ДВ. бр.109 от 20 Декември 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.49 от 13 Юни 2014г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. ДВ. бр.61 от 11 Август 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.27 от 5 Април 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.57 от 22 Юли 2016г., изм. ДВ. бр.58 от 18 Юли 2017г., доп. ДВ. бр.103 от 28 Декември 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.42 от 22 Май 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.41 от 21 Май 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.44 от 4 Юни 2019г., доп. ДВ. бр.16 от 23 Февруари 2021г., изм. ДВ. бр.102 от 23 Декември 2022г., изм. и доп. ДВ. бр.8 от 25 Януари 2023г.

вписване.” – чл.3, ал.2 от ЗКИР. Детайлна уредба на вписванията в имотния регистър – неговата организация, съдържание, създаване и пр., се съдържа в Част III на ЗКИР, озаглавена „Имотен регистър”. Съгласно разпоредбите на ЗКИР, създаването на имотния регистър преминава през три етапа:

1. Първи етап – до издаване на заповед на министъра на правосъдието по чл.70 от ЗКИР, с която се открива производство по създаване на имотен регистър за съдебен район

В рамките на този етап се създават помощни електронни партии на недвижимите имоти, на основание чл.9, ал.1, изр. второ от Правилника за вписванията⁹⁵ (ПВП) и чл.65, ал.4 от ЗКИР. Помощните електронни партии се създават от АВ със съдържанието по чл.59 – чл.64 и имат значение на помощно средство за последващо изготвяне на имотните партии. От 01.01.2009г., когато е въведена Интегрираната информационна система за кадастър и имотен регистър (ИИСКИР), до настоящия момент, АВ създава помощни електронни партии инцидентно при всяко вписване, отбелязване или заличаване на акт.

2. Втори етап – след издаване на заповед на министъра на правосъдието по чл.70 от ЗКИР, с която се открива производство по създаване на имотен регистър за съдебен район.

На основание чл.70 от ЗКИР, производството по създаване на имотен регистър за всеки съдебен район се открива със заповед на министъра на правосъдието. В заповедта се посочват съдебният район, графикът за изготвяне на партии на недвижимите имоти и съдията по вписванията, в чието правомощие е да изготви имотни партии.

В рамките на този етап се създават имотни партии по чл.65, ал.3 от ЗКИР по реда на чл.71, ал.2 от ЗКИР. При сделка с недвижим имот службата по вписванията въвежда информацията в партията и вписаните актове с приложените към тях документи в електронното партидно дело. Съдията по вписванията едновременно с вписването проверява съдържанието, идентичността на електронната форма с хартиения носител, подписва партията на имота и записва в подлежащия на вписване акт нейния номер. От АВ е осигурена техническа възможност за създаване на имотни партии по реда на чл.71, ал.2 от ЗКИР, като на съдиите по вписванията е предоставен достъп до ИИСКИР и всички права, необходими за изготвяне, проверка и подписване на имотни партии по чл.65, ал.3 от ЗКИР.

3. Трети етап – издаване на заповед от министъра на правосъдието по чл.73 от ЗКИР, с която се въвежда имотен регистър за съдебен район.

Правната уредба в ЗКИР предвижда имотния регистър да бъде въвеждан поетапно за отделните съдебни райони. Въвеждането на имотен регистър за съдебен район се извършва с издаване на заповед по чл.73 от ЗКИР от министъра на правосъдието. Задължителна предпоставка за издаване на заповедта е наличие на одобрени кадастрални карти и кадастрални регистри за цялата територия на съдебния район.

4. Анализ на етапа на покритие на съдебните райони с одобрени кадастрални карти и кадастрални регистри

Производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри се открива със заповед на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) за отделен недвижим имот или група недвижими имоти. Няма законово изискване районът, за който се открива производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри, да съвпада със съдебните райони на районните съдилища, относими към процеса на създаване на имотен регистър.

Към настоящия момент със заповеди на министъра на правосъдието по чл.70 от ЗКИР е открито производство по създаване на имотен регистър за седем съдебни района:

- Заповед № ЛС-04-66/01.02.2006 г. на министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съдебен район –Добрич;

⁹⁵ Правилник за вписванията, одобрен с ПМС № 1486 от 13.12.1951 г., Обн. ДВ. бр.101 от 18 Декември 1951г., изм. ДВ. бр.30 от 15 Април 1955г., изм. ДВ. бр.82 от 27 Септември 1996г., изм. ДВ. бр.86 от 30 Септември 1997г., изм. ДВ. бр.14 от 18 Февруари 2000г., изм. ДВ. бр.5 от 16 Януари 2001г., изм. ДВ. бр.16 от 20 Февруари 2001г., изм. ДВ. бр.69 от 6 Август 2004г., изм. ДВ. бр.67 от 16 Август 2005г., изм. ДВ. бр.22 от 28 Февруари 2008г., изм. и доп. ДВ. бр.63 от 1 Август 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.92 от 7 Ноември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.2 от 8 Януари 2021г.

- Заповед № ЛС-04-67/01.02.2006 г. на министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съдебен район –Каварна;
- Заповед № ЛС-04-68/01.02.2006 г. на министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съдебен район –Благоевград;
- Заповед № ЛС-04-918/10.10.2006 г. на министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съдебен район –Асеновград;
- Заповед № ЛС-04-310/18.05.2005 г. на министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съдебен район – Балчик;
- Заповед № ЛС-04-196/09.06.2020 г. на министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съдебен район – Троян;
- Заповед № ЛС-04-197/09.02.2020 г. на министъра на правосъдието за откриване на производство по създаване на имотен регистър за съдебен район – Несебър.

Правната уредба на производството по извършване на правни сделки с нотариални актове, както и удостоверяване на право на собственост върху недвижим имот е специална. Тя се съдържа в Гражданския процесуален кодекс⁹⁶ (ГПК), Глава петдесет и четвърта „Нотариални производства“, Раздел I. Общи правила, чл.569, озаглавен „Нотариални удостоверявания“. В разпоредбата чл.569 от ГПК в седем точки са посочени отделните нотариални производства, а с последната се признават за такива и извършването на други нотариални действия, предвидени в закон. В т.1 и т. 2 на чл.569 от ГПК е регламентирано като нотариално производство правните сделки и удостоверяване на право на собственост върху недвижим имот, удостоверяване на датата, съдържанието или подписите на частни документи, както и на верността на преписи и извлечения от документи и книжа. Съгласно чл.586 от ГПК, при издаването на нотариален акт, с който се прехвърля право на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот, нотариусът проверява дали праводателят е собственик на имота и дали са налице особените изисквания за извършване на сделката. Правото на собственост се удостоверява със съответните документи. Когато праводателят не разполага с такива документи, правото на собственост се проверява по реда на чл.587, ал.2 от ГПК. Нотариусът удостоверява в акта и извършването на проверката по ал.1, като посочва документите, удостоверяващи правото на собственост, и другите изисквания. Когато документът за собственост на праводателя не е вписан, нотариалният акт не се издава, докато този документ не бъде вписан. Съгласно чл.2, ал. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност⁹⁷ (ЗННД), нотариусът е лице, на което държавата възлага извършването на предвидените в закона нотариални действия.

⁹⁶ Граждански процесуален кодекс, в сила от 01.03.2008 г., Обн. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.50 от 30 Май 2008г., изм. ДВ. бр.63 от 15 Юли 2008г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.12 от 13 Февруари 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.32 от 28 Април 2009г., изм. ДВ. бр.42 от 5 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.47 от 23 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.82 от 16 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.13 от 16 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.100 от 21 Декември 2010г., изм. ДВ. бр.5 от 14 Януари 2011г., изм. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.49 от 29 Юни 2012г., доп. ДВ. бр.99 от 14 Декември 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.53 от 27 Юни 2014г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.50 от 3 Юли 2015г., доп. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2016г., изм. ДВ. бр.43 от 7 Юни 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.8 от 24 Януари 2017г., доп. ДВ. бр.13 от 7 Февруари 2017г., изм. ДВ. бр.63 от 4 Август 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.86 от 27 Октомври 2017г., изм. ДВ. бр.96 от 1 Декември 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.102 от 22 Декември 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.42 от 22 Май 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.65 от 7 Август 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.38 от 10 Май 2019г., изм. ДВ. бр.83 от 22 Октомври 2019г., изм. ДВ. бр.98 от 13 Декември 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.100 от 20 Декември 2019г., доп. ДВ. бр.68 от 31 Юли 2020г., изм. и доп. ДВ. бр.98 от 17 Ноември 2020г., изм. и доп. ДВ. бр.110 от 29 Декември 2020г., изм. ДВ. бр.9 от 2 Февруари 2021г., изм. и доп. ДВ. бр.15 от 19 Февруари 2021г., изм. ДВ. бр.15 от 22 Февруари 2022г., доп. ДВ. бр.62 от 5 Август 2022г., изм. и доп. ДВ. бр.102 от 23 Декември 2022г., изм. и доп. ДВ. бр.11 от 2 Февруари 2023г., доп. ДВ. бр.66 от 1 Август 2023г., изм. и доп. ДВ. бр.80 от 19 Септември 2023г., изм. ДВ. бр.85 от 10 Октомври 2023г., изм. ДВ. бр.102 от 8 Декември 2023г.

⁹⁷ Закон за нотариусите и нотариалната дейност (загл. изм. - ДВ, бр. 123 от 1997 г.), в сила от 07.01.1997 г., Обн. ДВ. бр.104 от 6 Декември 1996г., изм. ДВ. бр.117 от 10 Декември 1997г., изм. ДВ. бр.118 от 10 Декември 1997г., изм. ДВ. бр.123 от 22 Декември 1997г., изм. ДВ. бр.24 от 27 Февруари 1998г., изм. ДВ. бр.69 от 3 Август 1999г., изм. ДВ. бр.18 от 25 Февруари 2003г., доп. ДВ. бр.29 от 9 Април 2004г., изм. ДВ. бр.36 от 30 Април 2004г., изм. ДВ. бр.19 от 1 Март 2005г., изм. ДВ. бр.43 от 20 Май 2005г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.39 от 12 Май 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 19 Май 2006г., изм. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.64 от 7 Август

Съгласно чл.74, ал.1, изр.1 от ЗКИР, до обнародването на заповедта по чл.73, ал.1 вписванията и издаване на удостоверенията се извършват по досегашния ред. По тази причина, към настоящия момент, вписването на актове, свързани с вещни права върху недвижими имоти и издаване на удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания, се извършват по реда на ПВп, т.е. по персоналната система. Подлежат на вписване само актове, които са извършени по нотариален ред или са с нотариално заверен подпис. Това не се отнася за вписването на актове, издадени от надлежните държавни органи, съгласно чл.3 от ПВп. Вписването се извършва по разпореждане на съдията по вписванията от службата по вписванията по местонахождението на недвижимия имот чрез подкреждане на подлежащите на вписване актове в достъпни за гражданите книги, които се образуват: от подкреждането на нотариалните актове по буква „а“ на чл.4 от ПВп и от подкреждането на всички други актове по чл.4 от ПВп. Вписването на нотариалните актове по чл.4, буква „а“ от ПВп се извършва по писмена молба на нотариуса, който ги е извършил, а на всички други актове или преписи от тях по чл.4 от ПВп - по писмена молба на страните, на нотариус и на всеки, който има интерес от вписването. Вписването на извършени от съдията по вписванията нотариални актове и на преписи от обявените от него завещания се извършва служебно. Съгласно чл.3, ал.3 от ЗКИР, съдията по вписванията разпорежда вписванията в партидите на недвижимите имоти, които се намират на територията на съответния съдебен район.

Съдията по вписванията е независим орган на съдебната власт, който е пряко подчинен на председателя на съответния районен съд. Съдията по вписванията към съответния районен съд упражнява и изпълнява своите задължения по реда на Закона за съдебната власт⁹⁸ (ЗСВ), ПВп, ГПК и други нормативни актове, регламентиращи осъществяването на охранителното производство. Упражняването на функциите и правомощията на съдията по вписванията са извън институционалните компетентности на АВ. Съгласно чл.280, ал.1, т.1 от ЗСВ,

2007г., изм. ДВ. бр.50 от 30 Май 2008г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.42 от 5 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.47 от 23 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.82 от 16 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.87 от 5 Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.32 от 19 Април 2011г., изм. ДВ. бр.41 от 31 Май 2011г., изм. ДВ. бр.82 от 21 Октомври 2011г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.95 от 4 Декември 2012г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. ДВ. бр.50 от 3 Юли 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.105 от 30 Декември 2016г., доп. ДВ. бр.103 от 28 Декември 2017г., изм. ДВ. бр.7 от 19 Януари 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.77 от 18 Септември 2018г., доп. ДВ. бр.107 от 18 Декември 2020г., изм. ДВ. бр.84 от 6 Октомври 2023г.

⁹⁸Закон за съдебната власт, Обн. ДВ. бр.64 от 7 Август 2007г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.109 от 23 Декември 2008г., изм. ДВ. бр.25 от 3 Април 2009г., изм. ДВ. бр.33 от 30 Април 2009г., изм. ДВ. бр.42 от 5 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.102 от 22 Декември 2009г., изм. ДВ. бр.103 от 29 Декември 2009г., изм. ДВ. бр.59 от 31 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.1 от 4 Януари 2011г., изм. ДВ. бр.23 от 22 Март 2011г., изм. ДВ. бр.32 от 19 Април 2011г., изм. ДВ. бр.45 от 14 Юни 2011г., изм. ДВ. бр.81 от 18 Октомври 2011г., изм. ДВ. бр.82 от 21 Октомври 2011г., изм. ДВ. бр.93 от 25 Ноември 2011г., изм. ДВ. бр.20 от 9 Март 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.50 от 3 Юли 2012г., изм. ДВ. бр.81 от 23 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.17 от 21 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.30 от 26 Март 2013г., доп. ДВ. бр.52 от 14 Юни 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., доп. ДВ. бр.70 от 9 Август 2013г., изм. ДВ. бр.71 от 13 Август 2013г., изм. ДВ. бр.19 от 5 Март 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.21 от 8 Март 2014г., изм. ДВ. бр.53 от 27 Юни 2014г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. ДВ. бр.107 от 24 Декември 2014г., изм. ДВ. бр.14 от 20 Февруари 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.28 от 8 Април 2016г., изм. ДВ. бр.39 от 26 Май 2016г., изм. ДВ. бр.50 от 1 Юли 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.62 от 9 Август 2016г., изм. ДВ. бр.76 от 30 Септември 2016г., изм. ДВ. бр.13 от 7 Февруари 2017г., изм. ДВ. бр.14 от 10 Февруари 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.63 от 4 Август 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.65 от 11 Август 2017г., изм. ДВ. бр.85 от 24 Октомври 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.90 от 10 Ноември 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.103 от 28 Декември 2017г., изм. и доп. ДВ. бр.7 от 19 Януари 2018г., изм. ДВ. бр.15 от 16 Февруари 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.49 от 12 Юни 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.77 от 18 Септември 2018г., изм. и доп. ДВ. бр.17 от 26 Февруари 2019г., изм. ДВ. бр.19 от 5 Март 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.29 от 8 Април 2019г., доп. ДВ. бр.64 от 13 Август 2019г., изм. ДВ. бр.83 от 22 Октомври 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.11 от 7 Февруари 2020г., изм. и доп. ДВ. бр.86 от 6 Октомври 2020г., доп. ДВ. бр.103 от 4 Декември 2020г., изм. и доп. ДВ. бр.109 от 22 Декември 2020г., изм. ДВ. бр.110 от 29 Декември 2020г., изм. и доп. ДВ. бр.16 от 23 Февруари 2021г., изм. ДВ. бр.41 от 18 Май 2021г., изм. ДВ. бр.43 от 21 Май 2021г., изм. ДВ. бр.80 от 24 Септември 2021г., изм. ДВ. бр.15 от 22 Февруари 2022г., доп. ДВ. бр.24 от 25 Март 2022г., изм. и доп. ДВ. бр.32 от 26 Април 2022г., изм. ДВ. бр.56 от 19 Юли 2022г., изм. и доп. ДВ. бр.62 от 5 Август 2022г., изм. и доп. ДВ. бр.11 от 2 Февруари 2023г., изм. и доп. ДВ. бр.48 от 2 Юни 2023г., доп. ДВ. бр.66 от 1 Август 2023г., доп. ДВ. бр.69 от 11 Август 2023г., изм. и доп. ДВ. бр.84 от 6 Октомври 2023г., изм. и доп. ДВ. бр.86 от 13 Октомври 2023г.

вписванията, отбелязванията и заличаванията в имотния регистър се извършват по разпореждане на съдията по вписванията, както и се произнася за издаването на справки и удостоверения. Съдията по вписванията извършва цялостна проверка на представените документи, преценява тяхната пълнота и съответствие със законовите изисквания и с резолюция разпорежда или отказва вписване, отбелязване или заличаване в имотния регистър. Служителите на АВ осъществяват само административно-техническите действия по вписване, отбелязване или заличаване в изпълнение на разпореждането на съдията по вписванията.

До приемането на измененията в ЗКИР от 2023г., Обн. - ДВ, бр. 8 от 2023 г., съществуваха редица неточности и пропуски в регламентацията на основни понятия, и тяхното съдържание, касаещи електронната форма на водене на имотния регистър. Така например, в разпоредбите на чл.59 – чл.64 от ЗКИР се съдържаше регламентация за партидата на недвижимия имот на хартия и данните, които трябва да съдържа в петте нейни части, но липсваше регламентация на съдържанието на воденето ѝ „на друг информационен носител“ в „централния архив в електронен вид“. Разпоредбата на чл.68, ал.1 от ЗКИР предвиждаше водене на партидата на недвижимия имот на хартия и на друг информационен носител, като законът по никакъв начин не дефинираше понятието „друг информационен носител“ и не му придаваше никакво съдържание и необходимата идентичност с хартиения. В разпоредбата на чл.65, ал.4 от ЗКИР се предвиждаше до издаване на заповед за откриване на производство по създаване на имотен регистър да бъдат изготвяни електронни партии и електронни партидни дела, но без законово указание относно тяхното съдържание. В чл.58б, ал.1, т.4 и в чл.65, ал.4 от ЗКИР се използваше понятието „централен архив в електронен вид на партидите на недвижимите имоти и партидните дела“, чието съдържание също не беше определено в закона.

За реализиране на заложената реформа беше необходимо Народното събрание да приеме на Закон за изменение и допълнение (ЗИД) на ЗКИР. В законопроекта бяха застъпено виждането, че за създаването на имотен регистър в електронна форма е необходимо партидите на недвижимите имоти да се водят не само на хартия, но и като електронни партии. Съответно, партидните дела, в които се съхраняват всички вписани актове и приложения към тях документи, също трябва да се водят както на хартия, така и в електронна форма. Необходимо е законодателно да се регламентира воденето на партидата на хартия и в електронна форма. По този начин законодателно ще се установят идентични изисквания за съдържанието на партидите на недвижимите имоти в двете форми – на хартия и електронна партида. До тази законодателната промяна ИИСКИР и всички въведени данни, посредством нея, могат да се разглеждат само като вътрешноорганизационни процеси за АВ, без достатъчно ясна и нормативна и правно обвързваща регламентация. Необходимостта от създаването на имотен регистър в електронна форма не може да се обезпечи по друг начин, освен чрез приемане на нормативни промени в няколко основни направления:

1. Установяване изискванията за съдържанието на имотните партии на хартия и в електронна форма.

Разпоредба на чл.69, ал.1 от ЗКИР предвиждаше, че в партидното дело се съхраняват актовете, послужили като основание за вписване, скица на имота и схема на самостоятелния обект в сградата и документи по чл.77 от ЗКИР. С приемането на измененията в ЗКИР от 2023г., Обн. - ДВ, бр. 8 от 2023 г., нормативно се регламентира съхраняването, както на хартия така и в електронна форма на посочените документи в партидното дело.

2. Установяване на процеса по създаване на имотни партии в електронна форма въз основа на съществуващите персонални партии на хартиен носител.

Както беше разгледано, у нас все още продължава да се прилага персоналната система на вписване, което се извършва основно на хартиен носител. Въвеждането на реалната система на вписване изисква да се премине през етап на създаване на електронни помощни партии (чл.65, ал.4 от ЗКИР). Създаването на електронните помощни партии налага нормативно да се дефинира тяхното съдържание, защото такова изискване до момента се предвиждаше само за партидите на хартиен носител. Тази цел се постигна с изменението на разпоредбата на чл.69, ал.1 от ЗКИР. Посредством изменението на разпоредбата на чл.68, ал.1 от ЗКИР нормативно

се дефинира принципа, че партията се води на хартия и в електронна форма, като при несъответствие между двата записа действие поражда този, който е воден на хартия.

Съгласно досега действащата разпоредба на чл.58б, ал.1, т.4 от ЗКИР, АВ създава и поддържа централен архив в електронен вид на партидите на недвижимите имоти и вписаните актове с приложения към тях документи. Понятието „централен архив“ по своето съдържание се съотнася към хартиения архив от документи на службите по вписванията и не обхващаше съдържанието и вида на информацията в електронен вид. С измененията в ЗКИР от 2023г., Обн. - ДВ, бр. 8 от 2023 г., подобно на Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел⁹⁹ (ЗТРРЮЛНЦ), се въведе съответния законов текст - чл.58б, ал.1, т. 4 от ЗКИР, и по този начин се постигна съответствие с изискванията за водене на имотния регистър в електронна форма - като обща електронна база данни, съдържаща електронните партии на недвижими имоти и електронни партидни дела на вписаните актове с приложените към тях документи.

Разпоредба на чл.65, ал.4, изр. 1 от ЗКИР, преди изменението от 2023г. предвиждаше, че до издаване на заповед по чл.70 АВ изготвя електронна партия и електронно партидно дело за централния архив по чл.58б, ал. 1, т.4 при всяко вписване, отбелязване или заличаване на акт по чл.110 – чл.115 от Закона за собствеността¹⁰⁰ (ЗС). След изменението думите „за централния архив по чл.58б, ал.1, т.4“ бяха заличени, в съответствие с изменението на чл.58б, ал.1, т.4 от ЗКИР.

Досега действащият текст на чл.68, ал.1 от ЗКИР предвиждаше, че партията на недвижимия имот се води на хартия и на друг информационен носител. С измененията и допълненията на ЗКИР от 2023г., Обн. - ДВ, бр. 8 от 2023 г., се прецизира законовата разпоредба, като понятието „друг информационен носител“ се замени с понятието „електронна форма“. Воденето на партията в електронна форма съответства на изискванията на чл.65, ал.4 от ЗКИР за изготвяне от АВ на електронни партии и електронни партидни дела до издаване на заповед по чл.70 от ЗКИР. Също така, както беше посочено, се предвиди изискването за идентичност в съдържанието на партията на хартиен носител и в електронна форма.

Разпоредбата на § 8 от Заключителните разпоредби към ЗИД на ЗКИР, Обн. - ДВ, бр. 8 от 2023 г., предвиди, че в срок до 30 юни 2026 г. АВ дигитализира наличния хартиен архив в

⁹⁹ Закон за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (загл. изм. - ДВ, БР. 74 от 2016 г., в сила от 01.01.2018 г.), в сила от 01.01.2008 г., Обн. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.80 от 3 Октомври 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.53 от 30 Юни 2007г., изм. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.104 от 11 Декември 2007г., изм. ДВ. бр.50 от 30 Май 2008г., изм. ДВ. бр.94 от 31 Октомври 2008г., изм. ДВ. бр.44 от 12 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.101 от 28 Декември 2010г., изм. ДВ. бр.34 от 29 Април 2011г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.25 от 27 Март 2012г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.99 от 14 Декември 2012г., доп. ДВ. бр.40 от 13 Май 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.22 от 24 Март 2015г., изм. и доп. ДВ. бр.54 от 17 Юли 2015г., изм. ДВ. бр.95 от 8 Декември 2015г., изм. ДВ. бр.13 от 16 Февруари 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.74 от 20 Септември 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.105 от 30 Декември 2016г., изм. ДВ. бр.85 от 24 Октомври 2017г., доп. ДВ. бр.27 от 27 Март 2018г., изм. ДВ. бр.17 от 26 Февруари 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.38 от 10 Май 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.38 от 24 Април 2020г., доп. ДВ. бр.105 от 11 Декември 2020г., доп. ДВ. бр.60 от 14 Юли 2023г., изм. ДВ. бр.80 от 19 Септември 2023г., изм. и доп. ДВ. бр.84 от 6 Октомври 2023г.

¹⁰⁰ Закон за собствеността, Обн. ДВ. бр.92 от 16 Ноември 1951г., изм. ДВ. бр.12 от 11 Февруари 1958г., изм. ДВ. бр.90 от 8 Ноември 1960г., изм. ДВ. бр.99 от 20 Декември 1963г., изм. ДВ. бр.26 от 30 Март 1973г., изм. ДВ. бр.27 от 3 Април 1973г., изм. ДВ. бр.54 от 12 Юли 1974г., изм. ДВ. бр.87 от 8 Ноември 1974г., изм. ДВ. бр.55 от 14 Юли 1978г., изм. ДВ. бр.36 от 8 Май 1979г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 1985г., изм. ДВ. бр.14 от 19 Февруари 1988г., изм. ДВ. бр.91 от 2 Декември 1988г., изм. ДВ. бр.38 от 19 Май 1989г., изм. ДВ. бр.31 от 17 Април 1990г., изм. ДВ. бр.77 от 17 Септември 1991г., изм. ДВ. бр.33 от 19 Април 1996г., изм. ДВ. бр.100 от 31 Октомври 1997г., изм. ДВ. бр.90 от 15 Октомври 1999г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2000г., изм. ДВ. бр.59 от 21 Юли 2000г., изм. ДВ. бр.32 от 12 Април 2005г., изм. ДВ. бр.46 от 6 Юни 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.24 от 20 Март 2007г., изм. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.113 от 28 Декември 2007г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.109 от 23 Декември 2008г., изм. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.100 от 21 Декември 2010г., изм. ДВ. бр.57 от 26 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.107 от 24 Декември 2014г., изм. ДВ. бр.7 от 19 Януари 2018г., доп. ДВ. бр.18 от 28 Февруари 2020г., изм. ДВ. бр.18 от 4 Март 2022г.

службите по вписванията. Този законов срок съвпада със срока на Проект 38, Дейност 1 – Дигитализация на информационни масиви, съдържащи регистри данни на ключови администрации – АВ и АГКК, Поддейност 1.1. Дигитализиране на наличния хартиен архив в служби по вписвания към АВ (имотен регистър) – 48 месеца.

3. Уточняване отговорностите на съдиите по вписванията и на АВ.

С приетите изменения и допълнения в ЗКИР от 2023г., Обн. - ДВ, бр. 8 от 2023 г., се регламентираха и разграничиха законодателно правомощията на АВ и съдиите по вписванията във връзка с изготвяне на електронните партиди на недвижимите имоти (помощни и реални). Общото понятие „изготвя“ залегнало в досега действащата разпоредба на чл.71, ал.2 от ЗКИР не дава яснота какви дейности изпълняват съдиите по вписванията и какви - служителите на АВ. В изменената разпоредба на чл.71, ал.2 от ЗКИР се предвиди, че след издаване на заповедта по чл.70, ал.1, при сделка с недвижим имот службата по вписванията въвежда информацията в партидата по чл.65, ал.3 и вписаните актове с приложените към тях документи в електронното партидно дело, а съдията по вписванията едновременно с вписването проверява съдържанието, идентичността на електронната форма с хартиения носител, подписва партидата по чл.65, ал.3 на имота и записва в подлежащия на вписване акт нейния номер.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Измененията и допълненията в ЗКИР, Обн. - ДВ, бр. 8 от 2023 г., може да се разглеждат като сериозна и необратима стъпка в посоката към реализиране на заложената реформа за преминаване от персонална към реална система на вписване и създаване на електронен имотен регистър. Нормативно се установиха изискванията за съдържанието на имотните партиди на хартия и в електронна форма. Регламентира се процеса по създаване на имотни партиди в електронна форма въз основа на съществуващите персонални партиди на хартиен носител. Уточниха се отговорностите на съдиите по вписванията и на АВ в процеса по създаване на имотните партиди.

REFERENCES

Draft Law on Amendments and Supplements to the Law on Cadastre and Land Registry
Оригинално заглавие: Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър).

Motives for a draft Law on Amendments and Supplements to the Law on Cadastre and Land Registry
(Оригинално заглавие: Мотиви към проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър)

Opinion of the Notary Chamber of the Republic of Bulgaria
(Оригинално заглавие: Становище на Нотариалната камара на Република България)

Opinion of the Bulgarian Association of Registration Judges
(Оригинално заглавие: Становище на Българската асоциация на съдиите по вписванията).