

ПРОЕКТ!

МОТИВИ

към проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър

С приетия през 2000 г. Закон за кадастъра и имотния регистър е предвидена законодателна реформа в системата на вписванията в българското вещно право чрез преминаване от персонална към реална система на вписване и създаване на имотен регистър. Реформата предвижда имотния регистър да се води не само на хартия, но едновременно с това и в електронен вид. Повече от 20 години след приемането на закона тази законодателна реформа не е осъществена на практика.

Към настоящия момент вписванията продължават да се осъществяват по персоналната система само на хартия. На основание чл. 9, изр. второ от Правилника за вписванията се създават помощни партии по чл. 65, ал. 3 от ЗКИР на недвижимите имоти при всяко вписване, заличаване или отбелязване. Създаването на имотен регистър по ЗКИР, който се води не само на хартия, но и в електронна форма, изисква пълна дигитализация на всички актове, съхранявани от службите по вписванията. Дигитализирането на вписаните актове е задължителна предпоставка за създаване на електронни партидни дела за всички недвижими имоти в съответните съдебни райони като част от процеса по създаване на имотен регистър. В службите по вписванията съществува огромен архив от вписани актове на хартиен носител за периода от 1900 г. до 2009 г., който е необходимо да бъде дигитализиран. При извършено преброяване през 2018 г. на архивните масиви, които са единствено на хартиен носител, същите възлизат на приблизително 40 610 656 страници.

След дигитализацията на целия хартиен архив ще да бъдат създадени и налични качествени и пълни данни в структуриран вид в машинно-четим формат като част от обща електронна база данни на имотен регистър. Ще бъде създадена възможност за сигурно съхранение на данните за недвижимите имоти, пълен електронен обмен на информационни документи и лесен достъп до услуги. Ще се улесни взаимното свързване на бази данни и регистри и насърчаването на използването на сигурни електронни канали за предаване между компетентните органи. Данните в информационната система в електронен структуриран машинно-четим формат ще бъдат основа за последващо привързване в партида и създаване на история на имота. След сканиране, цифровизиране и индексирание следва процес по извличане и въвеждане на структурирана информация от актове в структурирани масиви.

С предлагания Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър се прецизират основни понятия, необходими в процеса на изграждане на имотен регистър. Нормативно се урежда имотният регистър като обща електронна база данни, съдържаща електронните партии на недвижимите имоти и електронните партидни дела с вписаните актове и приложените към тях документи. Регламентира се идентичност между съдържанието на партидата на хартия и партидата в електронна форма, съответно съдържанието на партидното дело на хартия и в електронна форма. Законодателно се

дефинира правомощието на службите по вписванията да въвеждат информация в електронните партии на недвижими имоти и електронните партийни дела на вписаните актове с приложените към тях документи.

В отговор на необходимостта от дефиниране и прецизиране на правната уредба в ЗКИР, настоящият проект на ЗИД на ЗКИР предлага приемане на съответни изменения, с които нормативно се уреждат:

- Единната централизирана база данни на имотния регистър, въз основа на дигитализация и индексация на всички хартиени архиви от вписани актове от 1900г. В настоящия „централен архив в електронен вид“, за който няма легална дефиниция и определено съдържание, се съхранява информация за вписаните актове и приложените към тях документи от 2009 г. (когато е въведена централизираната информационна система за кадастър и имотен регистър). С изменението се унифицира възприета уредбата на информационната система на имотния регистър с действащата уредба на централизираната информационна система на търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и произтичащите от това правни последици.

- Електронните имотни партии и електронните партийни дела, необходими за създаването на помощни партии на имотите като предпоставка за преминаване към имотен регистър. В действащия закон понятието „друг информационен носител“ няма легално определение, с което да е конкретизирано неговото съдържание. Измененията са, както следва:

1. Изменение на чл. 58б, ал. 1, т. 4 от ЗКИР

Съгласно действащия текст на чл. 58б, ал. 1, т. 4 от ЗКИР, Агенция по вписванията 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 дефинира съдържанието и вида на информацията в електронен вид. С предлаганите промени, като в Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел се въвежда законов текст и се постига съответствие с изискванията за водене на имотен регистър в електронна форма като обща база данни, съдържаща електронните партии на недвижими имоти и електронни партийни дела на вписаните актове с приложените към тях документи.

2. Изменение на чл. 58б, ал. 2, т. 2 от ЗКИР

Съгласно действащия текст на чл. 58б, ал. 2, т. 2 от ЗКИР, службата по вписванията в съдебния район на съответния районен съд подготвя и предава на Агенция по вписванията информацията по ал. 1, т. 4. С предлаганите промени законодателно се регламентират правомощията на Службата по вписванията по въвеждане на информация за електронните партии на недвижими имоти и електронните партийни дела на вписаните актове с приложените към тях документи.

3. Изменение на чл. 65, ал. 4 от ЗКИР

В действащия текст на чл. 65, ал. 4, изр. първо от ЗКИР е предвидено до издаване на заповед по чл. 70 Агенцията по вписванията да изготвя електронна партия и електронно партийно дело за централния архив по чл. 58б, ал. 1, т. 4 при всяко вписване, отбелязване или заличаване на акт по чл. 110 - 115 от Закона за собствеността. С предлаганите промени думите „за централния архив по чл. 58б, ал. 1, т. 4“ се заличават, предвид изменението на чл. 58б, ал. 1, т. 4 от ЗКИР по-горе по т.1.

4. Изменение на чл. 68, ал. 1 от ЗКИР

Съгласно действащия текст на чл. 68, ал. 1 от ЗКИР, партидата на недвижимия имот се води на хартия и на друг информационен носител. С предлаганите промени се прецизира законовия текст, като понятието друг информационен носител се заменя с електронна форма. Воденето на партидата в електронна форма съответства на изискванията на чл. 65, ал. 4 от ЗКИР за изготвяне от Агенция по вписванията на електронни партии и електронни партидни дела до издаване на заповед по чл. 70 от ЗКИР. Също така, създава се идентичност в съдържанието на партидата на хартиен носител и в електронна форма.

5. Изменение на чл. 69, ал. 1 от ЗКИР

Съгласно действащия текст на чл. 69, ал. 1 от ЗКИР, 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 предложените промени нормативно се регламентира съхраняването, като на хартия така и в електронна форма на посочените документи в партидното дело.

6. Изменение на чл. 71, ал. 2 от ЗКИР

Съгласно действащия текст на чл. 71, ал. 2 от ЗКИР, 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. С предложените промени законодателно се регламентират и разграничават правомощията на Агенция по вписванията и съдиите по вписванията във връзка с изготвяне на електронните партии на недвижимите имоти (помощни и реални). Промените предвиждат Службата по вписванията да въвежда информацията за електронната партида и вписаните актове с приложените към тях документи в електронното партидно дело.

7. Създаване на преходна и заключителна разпоредба към ЗИД на ЗКИР

С преходната и заключителна разпоредба нормативно се урежда краен срок за дигитализацията на наличния хартиен архив на Агенция по вписванията до 30.06.2026 г., който срок съвпада със срока на Проект 38, Дейност 1 – Дигитализация на информационни масиви, съдържащи регистрови данни на ключови администрации – Агенцията по вписванията и Агенцията по геодезия, картография и кадастър, Поддейност 1.1. Дигитализиране на наличния хартиен архив в Служби по вписвания към Агенцията по вписванията (Имотен регистър) – 48 месеца.

С предложените изменения и допълнения на ЗИД на ЗКИР се цели:

Основната цел, която се поставя с предложените промени в ЗИД на ЗКИР, е създаване на електронни партии на недвижимите имоти и електронни партидни дела с вписаните актове и приложените към тях документи, като основна предпоставка за създаване на имотен регистър.

Очакваните резултати от прилагането на измененията и допълненията на ЗКИР:

- дигитализация на всички актове на хартиен носител, съхранявани от Агенция по вписванията;
- създаване на електронни партидни дела на всички вписани актове;
- нормативно обезпечаване дейността на Агенция по вписванията по водене на имотния регистър не само на хартия, но и в електронна форма чрез въвеждане на

информацията в електронни партии на недвижими имоти и електронни партидни дела на вписаните актове с приложените към тях документи.

- нормативно обезпечаване на процеса по създаване на имотен регистър в електронна форма като обща електронна база данни, съдържаща електронните партии на недвижимите имоти и електронните партидни дела на вписаните актове с приложените към тях документи.

За прилагане на новата правна уредба в ЗИД на ЗКИР необходимите финансови средства за дигитализация на наличния хартиен архив в Агенция по вписванията ще бъдат осигурени чрез Плана за възстановяване и устойчивост на Република България – компонент 10 Бизнес среда, Проект 38, Дейност 1 – Дигитализация на информационни масиви, съдържащи регистрови данни на ключови администрации – Агенцията по вписванията и Агенцията по геодезия, картография и кадастър, Поддейност 1.1. Дигитализиране на наличния хартиен архив в Служби по вписвания към Агенцията по вписванията (Имотен регистър) – 48 месеца.

С проекта на ЗИД на ЗКИР **не се транспонират** актове на Европейския съюз, поради което не се налага изготвяне на справка за съответствието с европейското право.

На основание чл. 26, ал. 4, изречение второ от Закона за нормативните актове, срокът за провеждане на обществените консултации е 14-дневен. Съображенията за намаления срок за обществено обсъждане произтичат от обстоятелството, че предложените промени в проекта на ЗИД на ЗКИР са необходими във връзка с изпълнение на Националния план за възстановяване и устойчивост на Република България (ПВУ). В решение за изпълнение на Съвета за одобряване на оценката на ПВУ на България е предвидено измененията на ЗКИР да бъдат приети в третото тримесечие на 2022 г. Приемането на тези изменения е ключов етап за изпълнение на компонент 10 „Бизнес среда“, Проект 38 с наименование „Дигитализиране на информационни масиви в администрацията, съдържащи регистрови данни и е-удостоверяване от регистри“, което е част от план-графика за изпълнение на С10.R6 „Регистрова реформа за разгръщане потенциала на електронното управление за подобряване на бизнес средата“. Забавянето на изпълнението от предвидените срокове в план-графика ще възпрепятства навременното изпълнение на Проект 38 с наименование „Дигитализиране на информационни масиви в администрацията, съдържащи регистрови данни и е-удостоверяване от регистри“, което би довело до цялостно неизпълнение на заложените срокове в ПВУ.

Към проекта е изготвена частична предварителна оценка на въздействието, съгласно чл. 20, ал. 2 от Закона за нормативните актове и чл. 30б от Устройствения правилник на Министерския съвет и неговата администрация.