



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Проект!

ДО

МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Д О К Л А Д

ОТ

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – МИНИСТЪР НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОТНОСНО: *Проект за Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията, одобрен с Постановление № 1486 на Министерския съвет от 1951 г.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА МИНИСТРИ,**

На основание чл. 31, ал. 2 от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация внасям за разглеждане проект на Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията, одобрен с Постановление № 1486 на Министерския съвет от 1951 г.

I. Причини, налагащи приемане на изменения и допълнение в Правилника за вписванията.

Правилникът за вписванията (ПВ) е приет през 1951 г. и в него не са правени съществени изменения оттогава. Съгласно чл. 112 от Закона за собствеността и чл. 4 ПВ на вписване подлежат актове, с които се извършва разпореждане или се установяват вещни права върху недвижими имоти или се учредяват вещни тежести. На вписване подлежат също исковите молби относно подлежащите на вписване актове.

За да се гарантира информираността на лицата при придобиване на вещни права върху недвижими имоти относно притежаваните от праводателя им права и че те не са обременени с тежести или обвързани с условие или срок, в чл. 7 от правилника е заложен принципът за достъпност на книгите за вписвания за всички граждани. Всеки може да поиска справка за вписванията, отбелязванията и заличаванията, удостоверение за наличието или липсата на вписвания, както и препис от вписаните актове или препис-извлечение от съдържанието на всички книги и регистри.

Свободният достъп до книгите по вписванията е претърпял известни ограничения в годините, отнасящи се главно за заверените преписи от вписани актове: през 2005 г. е предвидено, че заверени преписи се издават само на страните, на техните правоприемници или представители. През 2014 г. това правило е разширено (в сила и днес), като е допуснато заверени преписи да получават и нотариуси, частни съдебни изпълнители, органи на съда, прокуратурата и следствието и други овластени със закон лица. За няколко месеца през 2014 г. е било изцяло забранено издаването на незаверени преписи, след което забраната е отпаднала.

Публичността на книгите за вписвания в последните години започна да има обратна на целената функция. Вместо да гарантира сигурността на собствеността, нерядко се използва за постигане на противоположни цели. Зачестяват измамите при сделки с недвижими имоти, като част от тях се извършват благодарение на възможността всеки да получи свободно информацията относно имотите на друго лице, вкл. да се снабди без ограничения с незаверени копия от вписаните актове. Тази неограничена публичност на вписванията не само дава възможност за извършване на злоупотреби, но позволява прекомерен достъп до чужда лична информация, който граничи с нарушаване на правото на личен живот. Лицата, които по закон са длъжни да декларират имущественото си състояние, правят това по определен ред и начин, който им гарантира защита. Напротив, по силата на действащия Правилник за вписванията се достъпва документирана информация за сключваните сделки, водени дела, взети ипотечни кредити и пр. за всякакви лица, които нямат задължение да оповестяват имуществото си. Нещо повече, въз основа на копие от нотариален акт на едно лице се разкрива информация и за други лица – за контрагента по сделката, за предходни придобивания и собственици и пр.

Министерството на правосъдието, използвайки възможностите на мрежата за законодателно сътрудничество между министерствата на правосъдието в държавите-членки на ЕС, извърши сравнително-правен преглед на уредбата на вписванията на недвижими имоти, и по-специално относно публичността на съответните регистри и възможността да се получат копия от актовете, въз основа на които се въвежда информация в регистрите, в европейските държави, която показва следното:

В няколко европейски държави – **Хърватия, Дания, Швеция** – е възприета широка публичност, която е характерна за действащата у нас уредба. Всяко лице има достъп не само до регистърните данни, но може да поиска и да получи копия от документите, въз основа на които е направено вписването в поземления регистър.

Втора група държави предвиждат свободен достъп до имотните партии и възможност за получаване на копия от основните актове, но само за лица с правен интерес – **Испания, Франция, Италия**.

В третата група държави – **Германия, Австрия, Латвия, Словения, Унгария, Люксембург и др.**, публичността се отнася единствено за данните, съдържащи се в партидата за конкретен имот в имотния регистър. Достъп до актовете, въз основа на които се въвеждат данни в имотната партида, не е позволен, освен за титулярите на права и за някои лица, изпълняващи публични функции, като напр. нотариуси. При това, в **Германия** дори информацията от имотния регистър може да бъде получена само въз основа на доказан правен интерес.

Министерството на правосъдието изготви проект на Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията, одобрен с Постановление № 1486 на Министерския съвет от 1951 г., предвиждащ ограничаване на издаването на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като режимът на издаването им се приравнява на този, приложим от 2014 г. по отношение на заверените преписи (чл. 51, ал. 1). Проектът беше публикуван за обществени консултации за периода от 7 август 2025 г. до 9 септември 2025 г., в хода на които постъпиха доста различни и дори противоположни предложения от заинтересованите страни относно публичността на вписаните актове.

Сравнително-правният анализ показва, че третата група държави, посочени по-горе, към които би ни приобщил първоначалният вариант на проекта, е преобладаваща. Но преминаването от напълно свободен режим за получаване на преписи от подлежащи на вписване актове към значително ограничения подход, който беше предложен, представлява твърде рязка промяна, която трудно се възприема.

С оглед на решаване на проблема проектът е преработен и е възприет по-гъвкав подход относно предоставянето на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като се допуска издаването им, освен на изброените в чл. 51, ал. 1 лица, и на всяко друго лице с правен интерес. Така се осигурява баланс между правото на достъп до информацията относно недвижим имот при наличие на правен интерес, от една страна, и защита на собствеността на физическите и юридическите лица, от друга. Постига се съответствие с голяма част от направените при обществените консултации препоръки в посока отчитане на правния интерес на групи лица, чиято дейност е свързана с проучване и сключване на сделки с недвижими имоти (брокери на недвижими имоти, банки, дружества със специална инвестиционна цел), както и на всяко лице, планиращо да придобие недвижим имот.

II. Предложения. С оглед на изложените причини, се предлагат следните изменения в Правилника за вписванията:

Ограничава се издаването на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове, като всякакъв вид преписи ще могат да бъдат издавани на:

1. страните, на техните преки и непреки правопримемници и праводатели, на техните представители по закон или по упълномощаване;
2. нотариуси и на техни служители;
3. адвокати, младши адвокати и на адвокатски сътрудници, вписани в регистъра на съответната адвокатска колегия;

4. частни съдебни изпълнители и на техни служители;
5. органите на съда, прокуратурата и следствието;
6. други органи и лица в предвидените от закон или този правилник случаи.

Служителят на Агенцията по вписванията, който приема документите, ще е задължен служебно да проверява качеството на заявителя, като при електронно подаване на искането това качество ще може да бъде установявано автоматично при наличие на техническа възможност.

За всички останали лица, извън посочените по-горе, предоставянето на незаверени преписи и препис-извлечения от вписани актове е поставено в зависимост от доказването на правен интерес. Въз основа на посочените от заявителя обстоятелства и представените от него документи съдията по вписванията ще преценява наличието на такъв интерес за всеки конкретен случай, като чрез примерно изброяване в проекта са посочени и най-честите хипотези.

С това изменение се осигурява възможност на всяко едно лице, което се нуждае от задълбочена проверка на собствеността и наличието на права на трети лица по отношение на един имот, да може самостоятелно, без да ползва услугите на нотариус или адвокат, да го проучи като, установявайки интереса си, получи копие от съответния акт. Налице е и възможността да поиска справка или удостоверение от службата по вписванията за имот, за лице и за определен период, да изиска копия от актовете от бъдещия си праводател, който има свободен достъп до тях, или да се обърне за съдействие към нотариус или адвокат.

С възприемане на описания подход публичността относно вписванията на недвижимите имоти в България би се доближила до тази, характерна за Франция, Испания и Италия.

Въвежда се допълнителна гаранция за защита на правото на собственост чрез осигуряване на възможност за всички лица, които имат вещни права върху недвижим имот, да използват специализирана услуга от Агенцията по вписванията за автоматизиран достъп до информация (електронно известяване) за извършени от трети лица справки и издадени им преписи и препис-извлечения от вписани актове, отбелязвания или заличавания по книгите за вписване или от партидите им. Така на практика всеки титуляр на вещни права върху недвижим имот в реално време ще може да получи информация дали е извършена справка или е предоставен препис или препис-извлечение от акт, отнасящ се за негов имот.

С цел избягване на противоречия са направени и някои уточнения относно начина на издаване на справки и удостоверения и регистрите, в които се завеждат.

III. Цели, които се поставят с приемане на проекта на Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията:

1. Осигуряват се по-добри гаранции за защита на правото на собственост.
2. Избягва се намесата в личната сфера на гражданите.
3. Ограничава се възможността за извършване на имотни измами.

IV. Очакваните резултати от прилагането на закона са:

1. Намаляване на противоправното разпореждане с чужд имот.

2. Повишаване на чувството за сигурност на гражданите и на доверието в публичните институции.

3. Осигуряване на сигурност на системата на вписванията в Република България и защита на собствеността като конституционно установен принцип.

V. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба

Предложеният проект на нормативен акт няма да окаже финансово въздействие върху държавния бюджет. За прилагането на новата правна уредба няма да бъдат необходими допълнителни разходи/трансфери/други плащания, които да бъдат одобрени по бюджета на Министерството на правосъдието, поради което се предлага финансова обосновка, съгласно приложение № 2.2 към чл. 35, ал. 1, т. 4, буква „б“ от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация – за актове, които не оказват въздействие върху държавния бюджет.

VI. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.

Проектът на Постановление не съдържа разпоредби, въвеждащи актове на Европейския съюз, поради което не е приложена таблица за съответствие с правото на Европейския съюз.

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.

Съгласно чл. 26, ал. 3 ЗНА проектът на акт, заедно с доклада към него, частичната предварителна оценка на въздействието и становището на дирекция „Координация и модернизация на администрацията“ на Министерския съвет са публикувани на интернет страницата на Министерството на правосъдието, както и на Портала за обществени консултации към Министерския съвет, като на заинтересованите лица е предоставен 30-дневен срок за предложения и становища по проекта. В резултат на получените становища първоначалният проект е преработен и допълнен, като същият не се различава съществено от предходния – причините, целите и очакваните резултати са запазени. Разликата е в предвидената допълнителна възможност за издаване на незаверени преписи и препис-извлечения от вписвани актове, отбелязвания или заличавания по книгите за вписвания или от партидите на лицата на всяко лице с правен интерес.

За постъпилите становища е съставена справка по чл. 26, ал. 5 ЗНА, която е публикувана на интернет страницата на Министерството на правосъдието, както и на Портала за обществени консултации към Министерския съвет.

Проектът е съгласуван в съответствие с чл. 32 от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация, като направените бележки и предложения са отразени в приложената справка – таблица.

Проектът на акт не съдържа разпоредби, свързани с въвеждането на регулаторни режими.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА МИНИСТРИ,**

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 8, ал. 2 от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация предлагам Министерският съвет да приеме предложени проект на Постановление за изменение и допълнение на Правилника за вписванията, одобрен с Постановление № 1486 на Министерския съвет от 1951 г.

С УВАЖЕНИЕ,

X

Георги Георгиев
министър на правосъдието