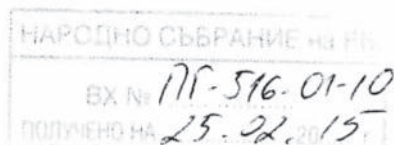




НОТАРИАЛНА КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
CHAMBRE DES NOTAIRES DE BULGARIE

Изх. № 137 /25.02.2015 г.



ДО
Г-Н ДАНАИЛ КИРИЛОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА
ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ КЪМ
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Пл. Княз Александър I № 1
1169 гр. София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КИРИЛОВ,

Приложено, предлагаме на Вашето внимание Становище на Съвета на нотариусите на Нотариална камара на Република България, относно необходимостта от законодателни промени, целящи правната регламентация на паркоместата като самостоятелен обект на правото на собственост, както и конкретни законодателни предложения за изменение на Закона за устройство на територията, уреждащи статута на паркоместата.

С УВАЖЕНИЕ :

Председател на Съвета на нотариусите
/Красимир Катранджиев/



България, гр. София 1303, ул. Опълченска № 46-48 ■ Bulgarie, Sofia 1303, 46-48 rue Opalchenska

Tél. +359 2 980 99 32 ■ Tél. /Fax +359 2 986 77 35 ■ E-mail: chamber@notary-chamber.org ■ www.notary-chamber.org

СТАНОВИЩЕ

на Съвета на нотариусите на Нотариална камара на Република България относно необходимостта от законодателни промени целящи правната регламентация на паркоместата като самостоятелен обект на правото на собственост

В последните 20 години, постепенно, от непознато в миналото за България фактическо и правно понятие, паркоместата се превърнаха в неделима потребност на урбанизираните територии, в задължителен елемент на приемливата градска среда, в юридически и социален феномен. На фона на тяхното важно значение за благоприятната жизнена среда и за спокойното и безпрепятствено упражняване на правото на собственост върху тях, а и върху други самостоятелни обекти, неоправдано до този момент, те не са получили своето адекватно и наложено от обществените изисквания и потребности нормативно решение.

Главният проблем идва от техния недефиниран в позитивното ни право статут.

За първи път паркоместата се появяват като понятие в нормативната уредба едва през 2004г., когато бумът на строителството е минал своя апогей и то по един незавършен в нормативно отношение вид. Наредбата на МРРБ от м. декември 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно – транспортните системи на урбанизираните територии, за първи път въвежда изискването при бъдещото проектиране на сградите, проектът да предвижда определен брой паркоместа в рамките на самия УПИ, чието минимално количество е фиксирано в чл. 18 и таблица 2 към него според вида сграда – жилищна, административна, общежитие и др. Две години по-късно, през 2006 г., Законът за проектирането и строителството на Столична община, изрично вменява на органите задължение да отказват одобрение на инвестиционен проект, ако в него не са предвидени необходимия минимален брой паркоместа съгласно нормите, определени в цитираната Наредба. Тези два нормативни акта показват, че държавата е отчела значението за нормалната градска среда на паркоместа и се опитва да поправи занаяпред това, което е пропуснала с подценяването на фактора места за паркиране.

Така започнатата държавна политика обаче не бе проведена докрай, тъй като законодателят не е регламентирал и до днес вещно-правния статут на паркоместата като вид недвижима вещь или друг самостоятелен обект съгласно ЗУТ и ЗКИР.

Сега действащата уредба задължава участниците в инвестиционния процес да проектират и изградят необходимия нормативно определен брой паркоместа в самата сграда или директно на терена, но не се произнася по следващия важен въпрос който възниква, след като те вече са факт от новата сграда, след като са вложени средства за изграждането им – дали те представляват самостоятелен обект на правото на собственост и като такъв имат самостоятелен живот, откъснат от другите самостоятелни обекти в сградата, или пък подобно на мазета и тавани, да имат характера на принадлежност към самостоятелните обекти, които обслужват. По сега действащото право, дефиниция в тази насока липсва, паркоместото не може да бъде формално причислено към недвижимите вещи поради старата редакция на Закона за собствеността от 1951г., когато подобен феномен не е бил познат на обществената среда. Също така, легална дефиниция за него няма и в § 5 от ДР на ЗУТ, в който са дефинирани всички други понятия и обекти, с които си служи ЗУТ, включително тераси, лоджии, балкони и мн. други. Затова, че сега действащото позитивно право, не разглежда паркоместото като самостоятелен обект на ЗУТ

- недвижим имот, то не е и обект на ЗКИР, поради което не подлежи на заснемане и нанасяне в кадастралните карти и регистри, не получава идентификатор и за него не се издава самостоятелна схема.

Липсата на негова легална дефиниция, като самостоятелен недвижим имот, създава неоправдани трудности при прехвърлителните сделки, тъй като чл. 49 б ЗКИР е поставил изричното условие, при сделка с имот, попадащ в район с одобрена кадастрална карта и регистри, да бъде представяна и скица от кадастралната карта, респективно схема на самостоятелен обект в сграда или в съоръжения на техническата инфраструктура за съответния обект.

Налице е едно открито противоречие между изискването за проектиране и изграждане на паркоместа от една страна и невъзможността същите да бъдат спокойно предмет на прехвърлителни сделки. За да се спазят нормативните изисквания при проектирането, строителните предприемачи извършват инвестиции на значителна стойност. За тези инвестиции обаче липсва възвращаемост, тъй като на практика паркоместата са оставени извън гражданския оборот поради липсата на законова регламентация, дължаща се на консерватизма на досегашния законодател. В съвременните условия тези паркоместа се изграждат със съответната настилка и комуникации към сградата. Всичко това се калкулира като цена и купувачите, след като плащат тази цена, би следвало да получат стабилно право на собственост върху адекватен обект. В случая този обект е индивидуализиран и съществува, но е оставен извън гражданския оборот. Налице е необходимост от промяна, защото правните понятия, теорията и закона трябва да търпят развитие, за да обслужват обществото, да улесняват отношенията по собствеността и да създават за стопанските субекти правна сигурност при влягането на техните финансови средства.

До отмяната на действащия до 2001 г. Закон за териториалното и селищно устройство (ЗТСУ) се стигна и с оглед новите реалности, развитието на правото на частна собственост и на чисто пазарните условия, при които започна да се осъществява строителството на всички сгради, което наложи приемането на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Този закон разшири и даде нов смисъл на досега съществуващите понятия за определени вещни права: право на строеж, право на преминаване, на понятието обект, както и създаде норми, които направиха по-широко приложението на чл.110 от Закона за собствеността (ЗС). Чл.110 от ЗС е несамостоятелна норма, която съдържа легална дефиниция, но тя се прилага само във връзка с други норми, детайлизиращи обектите, представляващи недвижими имоти. Напълно нормално е ЗУТ с оглед на нуждите на обществените отношения, които регулира, да детайлизира недвижимите имоти - обекти на право на собственост, като отчита дефиницията в чл.110 от ЗС. На първо място в закона беше разширено съдържанието на правото на строеж, като бяха предвидени за първи път строежи под повърхността на земята. Включително за първи път беше въведена и абстракцията да се учредява право на строеж и за полагане на електрически кабел, който иначе не би бил характеризирани като недвижим имот според легалната дефиниция. Следователно много правилно законодателят пристъпва към въвеждането на нови обекти, върху които може да бъде учредено право на строеж, тъй като това е необходимо за установените вече нови обществени отношения на пазарна икономика и строителство. За първи път детайлно бе регламентирано и правото на преминаване, което би могло да се характеризира като едно от най-абстрактните вещни права, тъй като за притежаването му не е необходимо съществуването на материализирани знаци, които могат да се пипнат и

усетят. Всеки може да го притежава, не е необходимо пътеката на преминаване да бъде очертана на място или да бъдат издигнати стени. Пак в ЗУТ законодателят, преценявайки явно, че не може да изчерпи с конкретни норми разнообразието от обекти на правото на собственост, в допълнителните разпоредби изрично дава съдържанието на понятията, употребявани в закона, които имат отношение и към вещноправния режим на обектите, като определя що е строеж и що е обект. Точка 39 от параграф 5 от допълнителните разпоредби на ЗУТ, определя че обект е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение и самостоятелно функционално предназначение, като естествено би следвало да е и трайно прикрепено към земята, за да има характеристиката на недвижим имот.

Ако е налице инвестиционен проект, който предвижда изграждането в подземните нива на сградата на паркоместа и / или, който предвижда изграждането на паркоместа на ниво терен, то логично е да се приеме, че тези паркоместа са самостоятелен обект. Първо защото съгласно точка 39 от параграф 5 те са строеж, както за всеки паркинг, така и за тях се правят определените строително - монтажни работи, изгражда се канализация, настилка и т.н. В същото време съгласно инвестиционния проект те имат определено наименование, тяхното местоположение е конкретизирано и естествено имат самостоятелно функционално предназначение, а именно: определено лице да гарира автомобила си на тези паркоместа.

За да бъдат избегнати всички противоречия между различните правни теории, по законодателен път изрично трябва да бъде посочено и паркоместото като самостоятелен обект на правото на собственост. Съществуващата практика за прехвърляне на идеална част от подземен паркинг или дворното място с реално ползване на съответното паркоместо е неиздържана правно хипотеза, защото реалното ползване може да бъде установено само с договор между всички съсобственици, а не еднолично от строителя, а това в бъдеще може да доведе до порой от съдебни дела.

Убедени сме, че предлаганите промени, след като еднозначно дефинират паркоместото като самостоятелен обект на правото на собственост и в следствие на това легално определение и регламентация като самостоятелен обект на ЗКИР, то гражданският оборот ще получи един осезаем тласък на сигурност и стабилност, каквато е целта на всяка една законодателна промяна.

Избягването на опасността от дълги и скъпи дела продиктувани от липсата на ясен до момента статут на паркоместата, ще бъде определено облекчаване на административната тежест на гражданите, след като законодателните промени ще стабилизират и извършените до момента сделки с паркоместа, описвани по единствено възможния до сега начин, като идеална част от общите паркинги с посочено реално право на ползване върху част от тях, а цялата нестабилност на тази правна конструкция, ще бъде заменена с правна сигурност и законова защита на правото на собственост върху този важен за съвременното общество на градската среда. С оглед изложеното, Ви представяме изготвения от Съвета на нотариусите проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията относно правната регламентация статута на паркоместата.

КРАСИМИР КАТРАНДЖИЕВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА НОТАРИУСИТЕ НА
НОТАРИАЛНАТА КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ



ЗАКОН

ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

В сила от 31.03.2001 г.

Обн. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., изм. ДВ. бр.41 от 24 Април 2001г., изм. ДВ. бр.111 от 28 Декември 2001г., изм. ДВ. бр.43 от 26 Април 2002г., изм. ДВ. бр.20 от 4 Март 2003г., изм. ДВ. бр.65 от 22 Юли 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 9 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.36 от 30 Април 2004г., изм. ДВ. бр.65 от 27 Юли 2004г., изм. ДВ. бр.28 от 1 Април 2005г., изм. ДВ. бр.76 от 20 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.77 от 27 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.88 от 4 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.94 от 25 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.103 от 23 Декември 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.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.37 от 5 Май 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.76 от 15 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.79 от 29 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.82 от 10 Октомври 2006г., изм. ДВ. бр.106 от 27 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.108 от 29 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.61 от 27 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.33 от 28 Март 2008г., изм. ДВ. бр.43 от 29 Април 2008г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.98 от 14 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.102 от 28 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.17 от 6 Март 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.92 от 20 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.93 от 24 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.41 от 1 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.50 от 2 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.54 от 16 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.87 от 5 Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г., изм. ДВ. бр.35 от 3 Май 2011г., изм. ДВ. бр.54 от 15 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.80 от 14 Октомври 2011г., доп. ДВ. бр.29 от 10 Април 2012г., доп. ДВ. бр.32 от 24 Април 2012г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., доп. ДВ. бр.47 от 22 Юни 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.53 от 13 Юли 2012г., изм. ДВ. бр.77 от 9 Октомври 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.99 от 14 Декември 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.24 от 12 Март 2013г., доп. ДВ. бр.27 от 15 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.28 от 19 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.109 от 20 Декември 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.49 от 13 Юни 2014г.

§ 1. В § 5 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗУТ се прави следното изменение и допълнение:

Създава се **нова т.84** със следното съдържание: **„Паркомасто”** е самостоятелен обект, представляващ обособена част от подземен или надземен паркинг в сграда, предназначен за паркиране на пътни превозни средства, с определени граници съгласно одобрен инвестиционен проект.

§ 2. В Допълнителните разпоредби на разглеждания ЗИД на ЗУТ се приема нова, допълнителна разпоредба със следното съдържание:

„Извършените до влизане в сила на закона правни сделки с предмет паркомасто, с идеални части или реални площи от паркинг в сграда се считат за действителни и придобитото право на собственост се трансформира като върху обект по т. 84 от §5 на ЗУТ.“

§ 3. В Допълнителните разпоредби на разглеждания ЗИД на ЗУТ се изменя и допълва **§ 1** от Допълнителните разпоредби на **Закона за кадастъра и имотния регистър**

§ 1. (изм. - ДВ, бр. 49 от 2014 г.) "самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура" е обособена с ограждащи стени част от сградата или съоръжението, която има самостоятелно функционално предназначение, **както и паркомясто по смисъла на т. 84 от § 5 на ДР на ЗУТ**".