Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

Н А Р О Д Н О С Ъ Б Р А Н И Е

Проект

З А К О Н

ЗА изменение и допълнение на Закона за държавната собственост

(Обн., ДВ, бр. 44 от 1996 г.; изм. и доп., бр. 104 от 1996 г., бр. 55, 61 и 117 от 1997 г., бр. 93 и 124 от 1998 г., бр. 67 от 1999 г., бр. 9, 12, 26 и 57 от 2000 г., бр.1 и 38 от 2001 г., бр. 45 от 2002 г., бр. 63 от 2003 г., бр. 24 и 93 от 2004 г., бр. 32 от 2005 г., бр. 17, 30, 36, 64 и 105 от 2006 г., бр. 41, 59, 92 и 113 от 2007 г., бр. 52 и 54 от 2008 г., бр. 10, 17, 19, 33 и 41 от 2009 г., бр. 18 и 87 от 2010 г., бр. 19 и 47 от 2011 г., бр. 45, 82 и 99 от 2012 г., бр. 27, 65, 66 и 109 от 2013 г. и бр. 40 от 2014 г.)

§ 1. В чл. 32 се правят следните изменения:

1. В ал. 3 основният текст се изменя така:

„В случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени не по-малко от две сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на:“

2. В ал. 4 думата „ипотека“ се заличава.

§ 2. В чл. 34б ал. 3 се изменя така:

„(3) Когато адресът на някое от заинтересованите лица не е известен или то не е намерено на настоящия му адрес, а при липса на такъв - на постоянния, решението на Министерския съвет по чл. 34а, ал. 1 му се съобщава от инвеститора на обекта по реда на чл. 61, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс.“

§ 3. В чл. 34в ал. 3 се изменя така:

„(3) Когато адресът на някое от заинтересованите лица не е известен или то не е намерено на настоящия му адрес, а при липса на такъв - на постоянния, заповедта по чл. 34а, ал. 2 му се съобщава от областния управител по реда на чл. 61, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс.“

§ 4. В чл. 39 се правят следните изменения:

1. Алинея 1 се изменя така:

„(1) Решението на Министерския съвет и заповедта на областния управител влизат в сила и имотът се смята за отчужден:

1. когато не са обжалвани и паричното обезщетение, определено в решението на Министерския съвет или в заповедта

на областния управител, е преведено по сметка на правоимащите лица, а при липса на посочена сметка - по реда на ал. 5;

2. в случаите на обжалване, когато:

а) е преведено обезщетението по сметка на правоимащите лица въз основа на решението на съда по чл. 38, ал. 8;

б) жалбата срещу решението на Министерския съвет, съответно заповедта на областния управител, бъдат отхвърлени и паричното обезщетение, определено в акта за отчуждаване, е преведено по сметка на правоимащите лица."

2. Алинея 3 се изменя така:

„(3) Ако в 18-месечен срок от влизането в сила на решението по чл. 34а, ал. 1 и в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 34а, ал. 2 собственикът не бъде обезщетен, по негово искане Върховният административен съд, съответно административният съд по местонахождение на имота, отменя акта за отчуждаването."

§ 5. В чл. 39а, ал. 1 думата „тримесечен" се заменя с „едномесечен".

§ 6. Създава се чл. 39б:

„Чл. 39б. (1) При допуснато предварително изпълнение на акта за отчуждаване по реда на чл. 60 от Административнопроцесуалния кодекс се извършва въвод във владение на инвеститора преди актът за отчуждаване да е влязъл в сила, когато подробният устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, е влязъл в сила и е преведено определеното в акта за отчуждаване обезщетение на правоимащите лица. Предварително изпълнение не се допуска спрямо имот, който е единствено жилище. Въводът на инвеститора се извършва по следния ред:

1. въводът на инвеститора във владение на имота се извършва по негово искане от областния управител или от оправомощено от него длъжностно лице;

2. преди въвода се съставя протокол, в който се описва фактическото състояние на имота от комисия, която включва оправомощен представител на областния управител и на инвеститора, а когато се отнася за земеделска земя или горска територия - и представител на Министерството на земеделието и храните; в състава на комисията се включва и оценител, вписан в регистъра към Камарата на независимите оценители, в зависимост от предназначението на имота; разходите за извършване на описа на имота са за сметка на инвеститора;

3. областният управител издава заповед, с която определя състава на комисията и посочва вида, местонахождението и номера на имота, собственика на имота и датата и часа на извършване на описа на имота, която се

съобщава на собственика на имота по реда на чл. 61 от Административнопроцесуалния кодекс не по-късно от 7 дни преди датата, на която ще се извърши описът;

4. протоколът се подписва от членовете на комисията и от собственика на имота; при отказ на собственика да подпише протокола това обстоятелство се удостоверява с подписите на двама свидетели, като в протокола се вписват трите им имена, точен адрес и единен граждански номер; в случаите по изречение второ протоколът се смята за връчен от датата на съставянето му;

5. когато собственикът на имота е надлежно уведомен за извършване на описа и не се яви, действията могат да се извършват и протоколът да се състави в негово отсъствие; копие от протокола се връчва на собственика по реда на Административнопроцесуалния кодекс, като фактическите констатации, отразени в него, се приемат за верни до доказване на противното.

(2) В случай че инвеститорът преведе по сметка на областния управител и сума в размер на определеното в акта за отчуждаване обезщетение, която ще служи за гаранция за изплащане на увеличения от съда размер на обезщетението по акта за отчуждаване, както и на обезщетенията по ал. 4 и 9, предварителното изпълнение може да бъде спряно или отменено само когато от предварителното изпълнение на собственика може да бъде причинена значителна или трудно поправима вреда, която не може да бъде компенсирана.

(3) При влязло в сила допуснато предварително изпълнение на инвеститора на националния обект се издава разрешение за строеж. Разрешението за строеж се издава на инвеститора на националния обект – възложител по смисъла на Закона за устройство на територията.

(4) Инвеститорът на националния обект дължи на собствениците на имотите по ал. 1 обезщетение за пропуснати ползи от датата на влизане във владение на имота до влизане в сила на решението за отчуждаване на съответния имот.

(5) Когато имотът е земеделска земя, обезщетението по ал. 4 включва доходите, които би получил собственикът на имота от реализация на продукцията, ако имотът се обработва, или арендното плащане, което е трябвало да получи за отдадената под аренда земя.

(6) Когато имотът е горска територия, обезщетението по ал. 4 включва доходите, които би получил собственикът на имота от продажбата на дървесината при наличието на издадено от компетентните по Закона за горите органи позволително за сеч и извоз и от продажба на вещите от страничните ползвания, представляващи стопанска дейност, когато има издадено писмено позволително.

(7) Когато имотът е търговски, производствен или селскостопански обект, обезщетението по ал. 4 включва

печалбата, която би реализирал собственикът на имота, определена на базата на реализираната печалба от обекта от предходната година или от предходните тримесечие или месец, ако обектът е нов.

(8) Когато се засягат сгради, които са с предназначение, различно от посоченото в ал. 7, обезщетението включва печалбата или доходите, които би реализирал собственикът на имота от отдаването му под наем.

(9) Инвеститорът на обекта дължи обезщетение и за вредите върху имота или възстановяване на имота във вида към момента на завземането му в случай, че отчуждаването не се осъществи или бъде отменено.

(10) Дължимите обезщетения по ал. 4 и 9 се определят от инвеститора на обекта след влизането в сила на акта за отчуждаване. Обезщетенията се определят чрез изготвяне на оценка от лицензирания оценител, участвал в комисията по ал. 1, т. 2, като при обективна невъзможност областният управител го заменя с друг оценител, отговарящ на условията на ал. 1, т. 2. Разходите за изготвяне на оценката са за сметка на инвеститора.

(11) Областният управител издава заповед, която съдържа определеното от инвеститора обезщетение по ал. 10. Обезщетението се заплаща от инвеститора в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта.

(12) Заповедта по ал. 11 се съобщава на собственика на имота по реда на чл. 61 от Административнопроцесуалния кодекс. Собственикът на имота може да оспори размера на обезщетението в 14-дневен срок от съобщаването на заповедта по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(13) Съдът разглежда жалбата по ал. 12 и се произнася с решение, като производството приключва в срок до един месец от подаването ѝ. Съдът обявява решението в 7-дневен срок след заседанието, в което е приключило разглеждането на делото. Решението на съда е окончателно. Когато съдът постанови по-висок размер на обезщетението, инвеститорът изплаща на собственика разликата заедно със законните лихви върху нея в едномесечен срок от постановяване на решението на съда.

(14) Когато инвеститорът е упражнил правото си по ал. 2, разликата по ал. 13 заедно със законните лихви върху нея се изплаща от областния управител от внесената като гаранция сума по ал. 2, а в случай че тя не е достатъчна за изплащане на по-високия размер на обезщетението, остатъкът се изплаща от инвеститора.“

§ 7. В § 1а от Допълнителните разпоредби т. 2 се изменя така:

"2. "Пазарни цени" са осреднените цени от всички сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за

строителство, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки, с изключение на тези с предмет идеални части от имоти, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождение на имота са вписани повече от 20 сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните 20 вписани сделки. Осредняването се извършва въз основа на не по-малко от две относими сделки.“

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 8. В Закона за общинската собственост (обн., ДВ, бр. 44 от 1996 г.; изм. и доп., бр. 104 от 1996 г., бр. 55 от 1997 г., бр. 22 и 93 от 1998 г., бр. 23, 56, 64, 67, 69 и 96 от 1999 г., бр. 26 от 2000 г., бр. 34 от 2001 г., бр. 120 от 2002 г.,
бр. 101 от 2004 г., бр. 29, 30 и 36 от 2006 г., бр. 59, 63 и 92 от 2007 г., бр. 54, 70 и 100 от 2008 г., бр. 10, 17, 19 и 41 от 2009 г., бр. 87 от 2010 г., бр. 15 и 19 от 2011 г., бр. 45 и 91 от 2012 г., бр. 15, 65, 66 и 109 от 2013 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 25 ал. 4 се изменя така:

„(4) Когато адресът на някое от заинтересованите лица не е известен или то не е намерено на настоящия му адрес, а при липса на такъв - на постоянния, заповедта по ал. 2 му се съобщава от кмета на общината по реда на чл. 61, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс.“

2. Член 30 се изменя така:

„Чл. 30 (1) При допуснато предварително изпълнение на заповедта за отчуждаване по реда на чл. 60 от Административнопроцесуалния кодекс общината може да влезе във владение на имоти или на части от тях преди влизането ѝ в сила, когато подробният устройствен план, който предвижда изграждане на обект от първостепенно значение – публична общинска собственост, е влязъл в сила и е преведено определеното в заповедта по чл. 25, ал. 2 обезщетение на правоимащите лица. Предварително изпълнение не се допуска спрямо имот, който е единствено жилище.

(2) Общината дължи на собствениците на имотите по ал. 1 обезщетение за пропуснати ползи от датата на влизане във владение на имота до влизането в сила на заповедта за отчуждаване на съответния имот

(3) Общината дължи на собствениците на имотите по ал. 1 и обезщетение за вредите върху имота или за възстановяването му във вида към момента на завземането му, в случай че отчуждаването не се осъществи или бъде отменено.

(4) В случай че общината преведе в банка по сметка на общината и сума в размер на определеното в заповедта за отчуждаване обезщетение, която ще служи за гаранция за изплащане на увеличения от съда размер на обезщетението по заповедта по чл. 25, ал. 2, както и на обезщетенията по ал. 2 и 3, предварителното изпълнение може да бъде спряно или отменено само когато от предварителното изпълнение на собственика може да бъде причинена значителна или труднопоправима вреда, която не може да бъде компенсирана.

(5) При влязло в сила допуснато предварително изпълнение на инвеститора на обекта се издава разрешение за строеж. Разрешението за строеж се издава на инвеститора на обекта – възложител по смисъла на Закона за устройство на територията.

(6) Когато имотът е земеделска земя, обезщетението по ал. 2 включва доходите, които би получил собственикът на имота от реализация на продукцията, ако имотът се обработва, или арендното плащане, което е трябвало да получи за отдадената под аренда земя за една стопанска година.

(7) Когато имотът е горска територия, обезщетението по ал. 2 включва доходите, които би получил собственикът на имота от продажбата на дървесината при наличието на издадено от компетентните по Закона за горите органи позволително за сеч и извоз и от продажба на вещите от страничните ползвания, представляващи стопанска дейност, когато има издадено писмено позволително.

(8) Когато имотът е търговски, производствен или селскостопански обект, обезщетението по ал. 2 включва печалбата, която би реализирал собственикът на имота, определена на базата на реализираната печалба от обекта от предходната година или от предходните тримесечие или месец, ако обектът е нов.

(9) Когато се засягат сгради, които са с предназначение, различно от посоченото в ал. 8, обезщетението включва печалбата или доходите, които би реализирал собственикът на имота от отдаването му под наем.

(10) Преди въвода във владение на имота се съставя протокол-опис за фактическото му състояние от комисия, определена със заповед на кмета на общината, в която се включват представители на общината и оценител. В заповедта се посочват видът, местонахождението и номерът на имота, собственикът на имота и датата и часът за извършване на описа на имота. Протоколът се подписва от членовете на комисията и от собственика на имота.

(11) Заповедта по ал. 10 се съобщава на собственика на имота по реда на чл. 61 от Административнопроцесуалния кодекс не по-късно от 7 дни преди датата, на която ще се извърши описът. Когато собственикът на имота е надлежно уведомен за извършване на описа и не се яви, действията се извършват и протоколът се съставя в негово отсъствие. Разходите по описа на имота и определяне на обезщетенията са за сметка на общината.

(12) Кметът на общината издава заповед, в която определя размера на дължимите обезщетения по ал. 2 и 3 след влизането в сила на заповедта за отчуждаване въз основа на констатациите, направени в протокола. В заповедта се посочват видът, местонахождението и собственикът на имота, на който следва да се изплати обезщетението, датата и часът за влизане във владение на имота. Обезщетението се заплаща в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта.

(13) Заповедта по ал. 12 се съобщава на собственика на имота по реда на чл. 61 от Административнопроцесуалния кодекс. Собственикът на имота може да оспори размера на обезщетението в 14-дневен срок от съобщаването на заповедта по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(14) Съдът разглежда жалбата по ал. 13 и се произнася с решение, като производството приключва в срок до един месец от подаването ѝ. Съдът обявява решението в 7-дневен срок след заседанието, в което е приключило разглеждането на делото. Решението на съда е окончателно. Когато съдът постанови по-висок размер на обезщетението, общината изплаща на собственика разликата заедно със законните лихви върху нея в едномесечен срок от постановяване на решението на съда.

(15) Когато общината е упражнила правото си по ал. 4, разликата по ал. 14 заедно със законните лихви върху нея се изплаща от кмета на общината от внесената като гаранция сума по ал. 4, а в случай че тя не е достатъчна за изплащане на по-високия размер на обезщетението, остатъкът се изплаща от общината.“

§ 9. Започналите производства по отчуждаване на имоти - частна собственост, се довършват по реда и в сроковете на този закон, с изключение на срока по § 5.

Законът е приет от 43-ото Народно събрание на …… 2014 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ:

(Цецка Цачева)

М О Т И В И

към проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост

С проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост и предложените чрез Преходните и заключителни разпоредби промени в Закона за общинската собственост се цели ускоряване на процеса на изграждане на значими за обществото национални обекти и обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, и своевременно усвояване на средствата от фондовете на Европейския съюз при справедлив баланс между защитата на частната собственост и обществените интереси, без да се нарушават правата на собствениците на имотите, които се отчуждават.

За преодоляването на тези проблеми се предлагат следните изменения и допълнения:

С Решение № 6 на Конституционния съд от 2013 г. по конституционно дело № 5 за 2013 г. бяха обявени за противоконституционни разпоредбите за обнародване на актовете за отчуждаване в „Държавен вестник", което значително забавя реализирането на големи инфраструктурни обекти, финансирани с национални и европейски средства. Приетата впоследствие редакция на разпоредбата на чл. 34б, ал. 3 от Закона за държавната собственост създава изключителни затруднения при прилагането й, тъй като предвижда уведомяването на лицето да става на посочен от него адрес. Административното производство по отчуждаване не започва по инициатива на лицето, поради което няма как да има посочен от него адрес. Процедурата по отчуждаване се провежда по инициатива на административния орган, поради което се налага прецизиране на нормативната уредба в тази насока.

Законопроектът предвижда изрично за съобщаването на актовете за отчуждаване на Министерския съвет, областния управител и кмета на общината да се прилага редът на чл. 61, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс, когато адресът на някое от заинтересованите лица не е известен или то не е намерено на настоящия му адрес, а при липса на такъв – на постоянния му адрес. В тези случаи се предлага актът за отчуждаване да се съобщава на заинтересованото лице по реда на чл. 61, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс, съответно от инвеститора на обекта, областния управител, кмета на общината. По този начин на административния орган и на инвеститора се вменява задължението да положат всички възможни усилия да установят и да уведомят действителните собственици на отчуждаваните имоти, в какъвто смисъл е и решението на Конституционния съд.

Изменени, прецизирани и детайлизирани са текстовете на чл. 39, ал. 1 и чл. 39а, ал. 1 от Закона за държавната собственост, които определят, от кой момент имотът се смята за отчужден. Регламентира се, че актът за отчуждаване влиза в сила и имотът се смята за отчужден, когато актът не е обжалван и паричното обезщетение, определено в него, е преведено по сметка на правоимащите лица, а при липса на посочена сметка – по сметка на областния управител; в случаите на обжалване – когато е преведено обезщетението по сметка на правоимащите лица въз основа на съдебното решение, съответно когато жалбата срещу акта за отчуждаване бъде отхвърлена и паричното обезщетение, определено с акта, е преведено по сметка на правоимащите лица. Предложените изменения са в съответствие с разпоредбата на чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България, съгласно която принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин, и след предварително и равностойно обезщетение. Предложените разпоредби са хармонизирани и с Решение № 6 на Конституционния съд от 2013 г. по конституционно дело № 5 за 2013 г., в чиито мотиви съдът приема кога дължимото на собственика на отчуждавания имот обезщетение е равностойно и извършено предварително.

Предвижда се възможност при допуснато предварително изпълнение на акта за отчуждаване инвеститорът на национален обект да влезе във владение на имота преди актът за отчуждаване да е влязъл в сила. Това се допуска само при наличие на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на национален обект и превеждане на определеното в акта за отчуждаване обезщетение на правоимащите лица. Тези допълнително въведени гаранции се прилагат при наличието на изискуемите по чл. 60, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс предпоставки: когато това се налага, за да се защитят особено важни държавни или обществени интереси, при опасност, че може да бъде осуетено или сериозно затруднено изпълнението на акта, или ако от закъснението на изпълнението може да последва значителна или труднопоправима вреда. Предлагат се ясни процедури, при които правата на собствениците на имотите, които се отчуждават, да бъдат защитени при спазване на следните принципни положения:

- прилагането на разпоредбите за въвод във владение на инвеститора на национален обект се обвързва с механизъм за определяне и изплащане на обезщетение за пропуснати ползи на собственика от датата на влизане във владение на имота до влизане в сила на акта за отчуждаване на съответния имот;
- предвижда се и обезщетение за вредите върху имота или възстановяване на имота във вида към момента на завземането му от инвеститора, в случай че отчуждаването не се осъществи или бъде отменено;
- дължимите обезщетения се определят от инвеститора на национален обект след влизане в сила на акта за отчуждаване.

Собственикът на имота може да оспори размера на определеното обезщетение и да иска присъждане на обезщетение в по-висок размер. Когато съдът постанови по-висок размер на обезщетението, инвеститорът изплаща на собственика разликата заедно със законните лихви върху нея в едномесечен срок от постановяване на решението на съда;

• предлага се, в случай че инвеститорът преведе по сметка на областния управител и сума в размер на определеното в акта за отчуждаване обезщетение, която ще служи за гаранция за изплащане на увеличения от съда размер на обезщетението по акта за отчуждаване, както и на обезщетенията за нанесените вреди и пропуснатите ползи, предварителното изпълнение да може да бъде спряно или отменено, само когато от предварителното изпълнение на собственика може да бъде причинена значителна или труднопоправима вреда, която не може да бъде компенсирана. В съответствие с чл. 120 от Конституцията се предвижда собствениците на засегнатите от отчуждаването имоти да оспорят пред съда допуснатото предварително изпълнение, а съдът да осъществи контрол за законност на актове и действия на административните органи. Освен получаване на отделно обезщетение на лицата се гарантира възможност при несъгласие с въвода във владение да го оспорят пред съда. В случай че собственикът е съгласен с това предварително изпълнение, той няма да оспорва акта пред съда в тази част и въводът във владение и получаването на обезщетение ще съвпада с волята му.

• предвижда се на инвеститора на национален обект да бъде издадено разрешение за строеж само при влязло в сила допуснато предварително изпълнение.

Осигуряването на приоритетно и своевременно изграждане на обекти с национално значение е функция и задължение на държавата към нейните граждани. В тълкувателно Решение № 11 от 1997 г. по к.д. № 4 за 1997 г. Конституционният съд е отбелязал, че изразът „национално значение" следва да бъде разбиран в смисъл на национална публичноправна значимост и всеобща полезност. Предложеният законопроект гарантира успешното реализиране на важни и мащабни инфраструктурни проекти с национално и европейско финансиране, които в настоящите условия на криза създават възможност за по-висока трудова заетост и икономически растеж при защита на правата на собствениците на недвижими имоти.

Аналогични промени се предлагат в Закона за общинската собственост по отношение предвиждане на възможност при допуснато предварително изпълнение на акта за отчуждаване инвеститорът на обект от първостепенно значение - публична общинска собственост, да влезе във владение на имота преди актът за отчуждаване да е влязъл в сила.

МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(проф. Георги Близнашки)