

13. 15  
12/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ПЕТДЕСЕТ И ВТОРО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА

52-рото НАРОДНО СЪБРАНИЕ

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 87, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 70, ал. 1, т. 1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание, внасяме проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър, ведно с мотиви и предварителна оценка на въздействието към него.

Молим законопроектът да бъде представен за разглеждане и обсъждане по установения ред.

2026 г.

гр. София

ВНОСИТЕЛИ:

Божидар Божинков  
Анна Бодакова  
Емилейко Реновски  
Александър Гинев  
Жанко Славев  
Свilen Илрифов  
Маджид Маджидов

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**НАРОДНО СЪБРАНИЕ**

---

*Проект!*

**ЗАКОН**

**ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА  
ЗАКОНА ЗА КАДАСТЪРА И ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР**

(обн., ДВ, бр. 34 от 2000 г.; изм., бр. 45 и 99 от 2002 г., бр. 36 от 2004 г., бр. 39 и 105 от 2005 г., бр. 29 и 30 от 2006 г., бр. 57 и 59 от 2007 г., бр. 36 и 91 от 2008 г., бр. 80 от 2009 г., бр. 19 и 39 от 2011 г., бр. 38 от 2012 г., бр. 15, 66 и 109 от 2013 г., бр. 49 и 98 от 2014 г., бр. 61 и 101 от 2015 г., бр. 27 и 57 от 2016 г., бр. 58 и 103 от 2017 г., бр. 42 от 2018 г., бр. 41 и 44 от 2019 г., бр. 16 от 2021 г., бр. 102 от 2022 г. и бр. 8 и 102 от 2023 г., бр. 95 от 7.11.2025 г.)

**§ 1.** В чл. 7 се създава ал. 5:

“(5) Чрез системата по ал. 1 Агенцията по вписванията се предоставя възможност за получаване чрез приложно-програмни интерфейси на данни в структуриран вид при съставяне от нотариусите на нотариалните актове и на други актове по чл. 112 от Закона за собствеността, подлежащи на вписване, по ред, определен с наредбата по ал. 3.”

**§ 2.** В чл. 58б се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 се създава нова т. 7, а настоящата т. 7 става т. 8:

“7. упражнява контрол на качеството на данните в имотния регистър и в информационната система по чл. 7, ал. 1;“

2. Създава се ал. 3:

“(3) Към министъра на правосъдието се създава консултативен съвет за развитие на Имотния регистър, в който участват представителите на Министерството на правосъдието, Министерството на земеделието и храните, Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Агенцията по вписванията, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, нотариалната камара, съдиите по вписванията, адвокатурата, Националното сдружение на общините в Република България и други заинтересовани страни.”

**§ 3.** В чл. 59, ал. 1 се създава т. 6:

“6. Част Е - за извършените обстоятелствени проверки и постановените откази по реда на чл. 587, ал. 2 от Гражданския процесуален кодекс”

**§ 4.** В чл. 61, ал. 1 се създават т. 14-18:

“14. за съдебни решения по иски молби по чл. 114 от Закона за собствеността - номера и датата на решението, както и номерата на актове, които са били оспорени;

15. правното основание за прехвърлянето на правото на собственост, в случай, че вписването се отнася за прехвърляне на право на собственост;

16. данъчната оценка на имота, когато е налична в акта по т. 10, към момента на съставянето му;

17. при прехвърляне чрез замяна с движими вещи - видът и стойността на движимите вещи;”;

#### § 5. Създава се чл. 64а:

“Чл. 64а. (1) В част "Е" на партидата се вписват:

1. данните на нотариуса, извършил проверката;

2. името, ЕГН или друг идентификационен номер и адресът на всеки от свидетелите;

3. показанията на свидетелите;

4. документите, на база на които е извършена обстоятелствената проверка;

5. мотивите за отказа, ако има такъв.

(2) В част "Е" се отбелязват:

1. молбата за вписване;

2. отказът на съдията по вписванията да разпорежи вписване;

3. жалбата срещу отказа по т. 2.”

#### § 6. В чл. 77, ал. 2, т. 1 в началото се добавят думата “служебно” и тире;

#### § 7. В чл. 82 се създава ал. 7-9:

“(7) Преди извършване на разпореждането по ал. 1 се извършва автоматизирана оценка на риска от извършване на престъпление, по ред, определен с наредбата по чл. 7, ал. 3, и съгласно правила за оценка на риска, утвърдени със заповед на изпълнителния директор на Агенцията по вписванията. Правилата по предходното изречение се съгласуват с министъра на правосъдието и представляват служебна тайна.

(8) За целите на автоматизираната оценка на риска по ал. 7, в т.ч. за целите на определяне на уязвими лица, изпълнителният директор на Агенция по вписванията и съдиите по вписванията имат достъп до регистри и бази данни, водени от държавни органи, определени с наредбата по чл. 7, ал. 3, както и до системата по чл. 286 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

(9) Преди извършване на разпореждането се извършва автоматизирана проверка Национална база данни "Население" дали някоя от страните е поставена под запрещение.”

#### § 8. Създава се чл. 91б:

Чл. 91б. (1) Службата по вписванията чрез информационната система по чл. 7, ал. 1 и системата по чл. 26, ал. 2 от Закона за електронното управление, уведомява по електронен път собствениците на имоти за всяко вписване по имотните партии на техни имоти.

(2) Службата по вписванията изпраща уведомлението и до настоящия адрес на собствениците на имотите чрез пощенски оператор или куриер, при наличие на данни за собственици в информационните системи по чл. 7, ал. 1, в следните случаи:

1. при вписване на констативен нотариален акт;
2. при вписване на нотариален акт за замяна на идеални части от недвижим имот срещу движима вещ или за дарение на идеални части на трето лице различно от съсобствениците;
3. при вписване на заповед по § 4к, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
4. при вписване, оценено като високорисково по реда на чл. 82, ал. 7.

(3) Данни за телефонен номер и електронен адрес, събрани за други цели от административни органи, могат да бъдат използвани за нуждите на уведомленията по ал. 1.”

**§ 9.** В чл. 93 се създават ал. 3-4:

“(3) Удостоверенията по ал. 1 се издават като електронен документ, подписани с квалифициран електронен подпис или на хартиен носител от длъжностни лица в Агенцията по вписванията и имат уникален идентификационен код.

(4) Изпълнителният директор на Агенция по вписванията удостоверява служебно обстоятелствата по ал. 1 пред административните органи, лицата, осъществяващи публични функции и организациите, предоставящи обществени услуги по реда на Закона за електронното управление. За удостоверяване на обстоятелства пред тези органи и лица удостоверения на хартиен носител не се издават.”

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§ 10.** В чл. 587 от Гражданския процесуален кодекс (обн., ДВ, бр. 59 от 2007 г.; изм., бр. 50 от 2008 г.; Решение № 3 на Конституционния съд от 2008 г. – бр. 63 от 2008 г.; изм., бр. 69 от 2008 г., бр. 12, 19, 32 и 42 от 2009 г.; Решение № 4 на Конституционния съд от 2009 г. – бр. 47 от 2009 г.; изм., бр. 82 от 2009 г., бр. 13 и 100 от 2010 г.; Решение № 15 на Конституционния съд от 2010 г. – бр. 5 от 2011 г.; изм., бр. 45, 49 и 99 от 2012 г., бр. 15 и 66 от 2013 г., бр. 53 и 98 от 2014 г., бр. 50 от 2015 г., бр. 15 и 43 от 2016 г., бр. 8, 13, 63, 86, 96 и 102 от 2017 г., бр. 42 и 65 от 2018 г., бр. 38, 83, 98 и 100 от 2019 г., бр. 68, 98 и 110 от 2020 г., бр. 9 и 15 от 2021 г., бр. 15, 62 и 102 от 2022 г. и бр. 11, 66, 80, 85 и 102 от 2023 г. и бр. 39 от 2024 г.; изм. с Решение № 11 на Конституционния съд от 2024 г. – бр. 57 от 2024 г.; изм., бр. 67 от 2024 г., в сила от 1.07.2025 г. и бр. 26, 55, 63 и 115 от 2025 г., изм. и доп. ДВ, бр. 17

от 2026г.) се правят следните допълнения:

1. В ал. 2 накрая се добавя “Поне един от свидетелите трябва да бъде лице, което живее в населеното място по местонахождение на имота, или да е собственик на имот, намиращ се в близост до имота, който е обект на обстоятелствената проверка, ако може да бъде установено такова лице.”

2. Създават се ал. 4 и 5:

“(4) За нуждите на обстоятелствената проверка по ал. 2, нотариусът осъществява безплатно достъп до национална база данни “Население”, имотния регистър, кадастралните регистри и регистри и информационни системи, свързани с използването на земеделски земи.”

**§ 11.** В Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г.; попр., бр. 20 от 1991 г.; изм., бр. 74 от 1991 г., бр. 18, 28, 46 и 105 от 1992 г., бр. 48 от 1993 г.; Решение № 12 на Конституционния съд от 1993 г. – бр. 64 от 1993 г.; изм., бр. 83 от 1993 г., бр. 80 от 1994 г., бр. 45 и 57 от 1995 г.; решения № 7 и 8 на Конституционния съд от 1995 г. – бр. 59 от 1995 г.; изм., бр. 79 от 1996 г.; Решение № 20 на Конституционния съд от 1996 г. – бр. 103 от 1996 г.; изм., бр. 104 от 1996 г.; Решение № 3 на Конституционния съд от 1997 г. – бр. 15 от 1997 г.; изм., бр. 62, 87, 98, 123 и 124 от 1997 г., бр. 36, 59, 88 и 133 от 1998 г., бр. 68 от 1999 г., бр. 34 и 106 от 2000 г., бр. 28, 47 и 99 от 2002 г., бр. 16 от 2003 г., бр. 36 и 38 от 2004 г., бр. 87 от 2005 г., бр. 17 и 30 от 2006 г., бр. 13, 24 и 59 от 2007 г., бр. 36 и 43 от 2008 г., бр. 6, 10, 19, 44, 94 и 99 от 2009 г., бр. 62 от 2010 г., бр. 8 и 39 от 2011 г., бр. 25 и 44 от 2012 г., бр. 15, 16 и 66 от 2013 г., бр. 38, 49 и 98 от 2014 г., бр. 12, 14, 31, 61 и 100 от 2015 г., бр. 61 от 2016 г., бр. 13 и 58 от 2017 г., бр. 42, 55 и 77 от 2018 г., бр. 61 от 2019 г., бр. 79 от 2020 г., бр. 13 от 2021 г., бр. 102 от 2022 г., бр. 102 от 2023 г. и бр. 33 и 39 от 2024 г., изм. ДВ. бр.70 от 2024г.) в чл. 14, ал. 1, т. 1 се създава ново изречение:

“Влезлите в сила решения на общинските служби по земеделие, подлежащи на вписване, или техен заверен електронен образ, се изпращат служебно по електронен път до съответната служба по вписванията и се вписват служебно без да се събира държавна такса.”

**§ 12.** В чл. 13а от Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (обн., ДВ, бр. 110 от 1997 г.; изм., бр. 33, 59 и 133 от 1998 г., бр. 49 от 1999 г., бр. 26 и 36 от 2001 г., бр. 45, 63 и 99 от 2002 г., бр. 16 от 2003 г., бр. 36 от 2004 г., бр. 30 от 2006 г., бр. 13, 24 и 59 от 2007 г., бр. 36, 43 и 91 от 2008 г., бр. 6 и 80 от 2009 г., бр. 61 от 2015 г., бр. 58 от 2017 г., бр. 55 от 2018 г. и бр. 102 от 2022 г., изм. ДВ. бр.102 от 2023г.) се създава ал. 4:

“(4) Решението по ал. 1 или негов заверен електронен образ се вписва в съответната служба по вписванията, като се изпраща служебно по електронен път от общинската служба по земеделие. Вписването е служебно и за него не се събира държавна такса.”

§ 13. В чл. 38, ал. 20 от Закона за горите (обн., ДВ, бр. 19 от 2011 г.; изм., бр. 43 от 2011 г., бр. 38, 60, 82 и 102 от 2012 г., бр. 15, 27, 66 и 109 от 2013 г., бр. 28, 53, 61 и 98 от 2014 г., бр. 60, 79 и 100 от 2015 г., бр. 13, 15, 57, 61 и 95 от 2016 г., бр. 13, 58 и 103 от 2017 г., бр. 17, 77 и 83 от 2018 г., бр. 1 и 17 от 2019 г., бр. 21, 79 и 109 от 2020 г., бр. 21 от 2021 г., бр. 102 от 2022 г., бр. 11, 67, 102 и 106 от 2023 г., бр. 67 от 2024 г. и бр. 37 и 65 от 2025 г., изм. и доп. ДВ. бр.95 от 2025г.) след думите “за правото на собственост” се добавят думите “които се вписват в съответната служба по вписванията, като се изпращат служебно от общинската служба по земеделие и се вписват служебно, за което не събира държавна такса.”

§ 14. Решенията по чл. 13, ал. 1 от Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, приети до влизане в сила на този закон, се вписват по реда на чл. 13, ал. 4 от същия закон в срок до 01.01.2030 г.

§ 15. Решенията на общинските служби по земеделие, подлежащи на вписване, приети до влизането в сила на този закон се вписват служебно по реда на чл. 14, ал. 1, т. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи за решения в срок до 01.01.2030 г.

§ 16. В срок до 01.01.2030 г., вписването в Имотния регистър на решенията, с които е възстановено правото на собственост по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и на Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, се извършва без да се заплаща такса, като молбата за вписване и заверени електронни образи на приложените към нея документи могат да се изпращат по електронен път.

§ 17. Министерският съвет привежда правилника по чл. 116 от Закона за собствеността и наредбата по чл. 7, ал. 3 в съответствие с този закон в срок от 6 месеца от обнародването му в Държавен вестник.

§ 18. Министърът на правосъдието и министърът на регионалното развитие и благоустройството привеждат наредбите по чл. 5, ал. 3 и чл. 6, ал. 3 в съответствие с този закон в срок от 6 месеца от обнародването му в Държавен вестник.

§ 19. Този закон влиза в сила на 01.03.2027 г.

**ВНОСИТЕЛИ:**

Борислав Ботанов  
Анна Богданова  
Стефан Велков  
Александър Седларев  
Анастас Славов  
Свирел Курфочев

Ногвезь Мпжава

## **Мотиви**

### **към законопроекта към Закона за кадастъра и имотния регистър**

С предложенията се правят редица подобрения по електронното поддържане на имотния регистър, в т.ч. с оглед на защитата от имотни измами и намаляване на административната тежест.

Предвижда се, с цел по-ефективна оценка на риска, допълване на информация за имотните партии с данни за данъчната оценка, с правното основание за прехвърлянето на правото на собственост (покупко-продажба, наследство, давност и др.), данни в структуриран вид за съдебните решения по искиви молби, данни за придобиване чрез замяна на движими вещи.

Разширява се настоящия механизъм за уведомления на собствениците при настъпили промени по имотни партии чрез sms при желание от страна на собствениците със задължение за уведомяване на всички собственици, за които има събрани данни за телефонен номер или имейл адрес.

Със законопроекта се въвеждат и мерки за ограничаване на рисковете, произтичащи от процедурата по установяване на собственост по давност чрез констативен нотариален акт, в т.ч. уведомления на собствениците чрез писмо до настоящия им адрес, както и предвиждане на безплатна проверка от страна на нотариусите в централизирани регистри на централната администрация за установяване на това дали свидетелите действително са съседи, дали земеделски имот е бил подпомаган от Държавен фонд "Земеделие" и др.

Въвежда се и автоматизирана оценка на риска от извършване на престъпления при разпореждането на съдията по вписванията.

Въвежда се и нова част на имотната партида, в която се вписват обстоятелствените проверки, като по този начин се установява проследимост и възможност за анализ на основанията за придобиване на имот по давност.

С изменения в други закони се предвижда ред за служебно изпращане по електронен път на решения на службите по земеделие към службите по вписванията, когато такива решения подлежат на вписване и имат силата на констативни нотариални актове.

С предложените изменения се предвижда отпадане на използването на скици и други документи, удостоверяващи факти и обстоятелства, налични в електронни регистри и системи и подлежащи на извличане от длъжностни лица, в съответствие с принципите на Закона за електронното управление.

Предвижда се и удостоверенията, издавани от службите по вписванията, в т.ч. удостоверенията за вещни тежести, когато такива са необходими, да се издават и в електронен вид, подписани с квалифициран електронен подпис - нещо, което към момента не се случва, въпреки, че заявленията за такива удостоверения могат да се подават по електронен път.

Предвижда се и двугодишен период, в който собствениците на земеделски земи и гори, в случай, че правото на собственост е било възстановено на база на решение на служба по земеделие, могат безплатно да заявят вписването им в Имотния регистър, вкл. по електронен път.

Със законопроекта се въвежда възможност за предварително въвеждане на данните за актовете (напр. нотариалните актове) в структуриран вид, чрез приложно-програмни интерфейси, което ще позволи системата на нотариалната камара да изпраща служебно данните за съставените нотариални актове. По този начин ще се повиши качеството на данните в системата ИКАР, без да създава допълнителна тежест за нотариусите и други съставители на актове.

Като допълнителен механизъм за контрол на качеството на данните се предвижда правомощия на изпълнителния директор на Агенцията по вписванията за извършване на контрол на качеството.

Предвижда се и създаване на консултативен съвет за развитие на имотния регистър към министъра на правосъдието, чрез който да бъдат обсъждани стратегическите приоритети и мерки за ефективно въвеждане на имотния регистър.

**ВНОСИТЕЛИ:**

Богдан Богданов

Анна Бодакова

Емиленте Ванушев

Александър Санданов

Анастас Славов

Свилен Мирфонов

Мадонна Мирянова

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ПЕТДЕСЕТ И ВТОРОТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА  
ПРОЕКТА НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА  
КАДАСТЪРА И ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР

I. Част първа

| Елементи на оценката                        | Аргументация                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основания на законодателната инициатива     | Законодателната инициатива си поставя за цел допълване на данните, водени в структуриран вид в имотния регистър, уведомяване на широк кръг лица за промени по техните имотни партии, както и превенция на евентуални злоупотреби при придобиване на имот по давност. |
| Заинтересовани групи                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Собственици на имоти</li><li>- Агенция по вписванията и службите по вписванията</li><li>- Нотариуси</li><li>- Общинските служби по земеделие</li></ul>                                                                       |
| Анализ на разходи и ползи                   | Необходимите разходи са в рамките на обичайните средства за развитие и поддръжка на информационните системи, като ползите за гражданите са значителни, с оглед на повишената защита на собствеността.                                                                |
| Административна тежест и структурни промени | Не се предвиждат административни промени, като закриване, сливане или създаване на нови административни структури.                                                                                                                                                   |
| Въздействие върху нормативната база         | В резултат на измененията следва да бъде изменен и правилника за вписванията, както и други подзаконови актове.                                                                                                                                                      |
| Равно третиране от държавата и балансирано  | Предложението не засяга спазването на принципа на равенство съгласно българското законодателство и за равното третиране от държавата на българите и българските граждани, живеещи извън страната.                                                                    |

| Елементи на оценката | Аргументация                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| демографско развитие | Не се очакват негативни въздействия на предложението върху балансираното демографско развитие, включително върху темповете на намаляване на броя на населението, динамиката на миграционните потоци и ограничаването на броя на емигриращите българи. |

**ВНОСИТЕЛИ:**

Ботимир Ботимов  
 Анна Богданова  
 Емил Великов  
 Александър Сиделив  
 Жана Славов  
 Свilen Курбанов  
 Шарко Мирянов