

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
43 - т о Н А Р О Д Н О С Ъ Б Р А Н И Е

Проект!

Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията

Обн. - ДВ, бр. 1 от 02.01.2001 г.; в сила от 31.03.2001 г.; изм., бр. 41 от 24.04.2001 г.; бр. 111 от 28.12.2001 г.; бр. 43 от 26.04.2002 г.; изм. и доп., бр. 20 от 04.03.2003 г.; бр. 65 от 22.07.2003 г.; бр. 107 от 09.12.2003 г.; изм., бр. 36 от 30.04.2004 г.; изм. и доп., бр. 65 от 27.07.2004 г.; изм., бр. 28 от 01.04.2005 г.; в сила от 01.04.2005 г.; изм. и доп., бр. 76 от 20.09.2005 г.; бр. 77 от 27.09.2005 г.; изм., бр. 88 от 04.11.2005 г.; бр. 94 от 25.11.2005 г.; в сила от 25.11.2005 г.; бр. 95 от 29.11.2005 г.; в сила от 01.03.2006 г.; изм. и доп., бр. 103 от 23.12.2005 г.; изм., бр. 105 от 29.12.2005 г.; в сила от 01.01.2006 г.; бр. 29 от 07.04.2006 г.; бр. 30 от 11.04.2006 г.; в сила от 12.07.2006 г.; бр. 34 от 25.04.2006 г.; в сила от 01.01.2008 г.; бр. 37 от 05.05.2006 г.; в сила от 01.07.2006 г.; изм. и доп., бр. 65 от 11.08.2006 г.; в сила от 11.08.2006 г.; изм. и доп., бр. 76 от 15.09.2006 г.; в сила от 01.01.2007 г.; изм. и доп., бр. 79 от 29.09.2006 г.; изм., бр. 82 от 10.10.2006 г.; изм. и доп., бр. 106 от 27.12.2006 г., в сила от 28.01.2007 г.; изм. и доп., бр. 108 от 29.12.2006 г. в сила от 01.01.2007 г.; изм. и доп., бр. 41 от 22.05.2007 г.; изм. и доп., бр. 61 от 27.07.2007 г., в сила от 27.07.2007 г.; изм. и доп., бр. 33 от 28.03.2008 г.; доп., бр. 43 от 29.04.2008 г.; изм., бр. 54 от 13.06.2008 г.; изм., бр. 69 от 05.08.2008 г.; доп., бр. 98 от 14.11.2008 г., в сила от 14.11.2008 г.; изм., бр. 102 от 28.11.2008 г.; изм. и доп., бр. 6 от 23.01.2009 г., в сила от 01.05.2009 г.; изм. и доп., бр. 17 от 06.03.2009 г.; изм. и доп., бр. 19 от 13.03.2009 г., в сила от 10.04.2009 г.; изм., бр. 80 от 09.10.2009 г.; изм., бр. 92 от 20.11.2009 г., в сила от 20.11.2009 г.; изм., бр. 93 от 24.11.2009 г., в сила от 25.12.2009 г.; изм. и доп., бр. 15 от 23.02.2010 г., в сила от 23.02.2010 г.; доп., бр. 41 от 01.06.2010 г.; изм. и доп., бр. 50 от 02.07.2010 г.; изм. и доп., бр. 54 от 16.07.2010 г., в сила от 16.07.2010 г.; изм. и доп., бр. 87 от 05.11.2010 г.; доп., бр. 19 от 08.03.2011 г., в сила от 09.04.2011 г.; доп., бр. 35 от 03.05.2011 г., в сила от 03.05.2011 г.; изм. и доп., бр. 54 от 15.07.2011 г.; изм. и доп., бр. 80 от 14.10.2011 г., в сила от 14.10.2011 г.; доп., бр. 29 от 10.04.2012 г., в сила от 10.04.2012 г.; доп., бр. 32 от 24.04.2012 г., в сила от 24.04.2012 г.; изм., бр. 38 от 18.05.2012 г., в сила от 01.07.2012 г.; изм. и доп., бр. 45 от 15.06.2012 г., в сила от 01.09.2012 г.; доп., бр. 47 от 22.06.2012 г.; изм. и доп., бр. 53 от 13.07.2012 г., в сила от 13.07.2012 г.; изм., бр. 77 от 09.10.2012 г., в сила от 09.10.2012 г.; изм., и доп., бр. 82 от 26.10.2012 г., в сила от 26.11.2012 г.; изм., бр. 99 от 14.12.2012 г., в сила от 14.12.2012 г.; изм., бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 01.01.2014 г.; изм., бр. 24 от 12.03.2013 г., в сила от 12.03.2013 г.; доп., бр. 27 от 15.03.2013 г.; изм. и доп., бр. 28 от 19.03.2013 г.; изм. и доп., бр. 66 от 26.07.2013 г., в сила от 26.07.2013 г.; изм., бр. 109 от 20.12.2013 г.; изм. и доп., бр. 49 от 13.06.2014 г.; изм. и доп., бр. 53 от 27.06.2014 г.; изм. и доп., бр. 98 от 28.11.2014 г., в сила от 28.11.2014 г.; изм., бр. 105 от 19.12.2014 г.

§ 1. В наименованието на глава Дванадесета думите „**право на строеж**“ се заменят с „**ограничени вещни права**“ и наименованието добива следният вид:

„Учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права“

§ 2. Създава се нов чл.180а със следното съдържание:

Чл.180а, ал. 1 *„Паркоместата, изградени като строеж, на основание одобрен инвестиционен проект, са самостоятелни недвижими вещи по смисъла на чл. 110 от Закона за собствеността и представляват обект, съгласно § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ.“*

ал.2:*„Паркоместата, които не представляват строеж, са самостоятелен обект и могат да се ползват за паркиране на основание учреден особен сервитут.“*

ал.3: *“Паркоместата, предмет на учреден особен сервитут, могат да бъдат разположени в сграда, реална част от поземлен имот или в автоматизирани механични системи, съобразно одобрен инвестиционен проект.”*

§ 3. В §5 на **Допълнителните разпоредби** се създават нови точки 84 и 85 със следното съдържание:

т. 84.*„Паркомясто“ е обект, който съгласно одобрен инвестиционен проект е предназначен за паркиране на моторно превозно средство и може да бъде:*

а) обособен обект в сграда, до който е осигурен необходимия за паркиране достъп, без да е покрит и ограден със стени.

б) обособена част от незастроен поземлен имот или от свободна дворна площ в застроен поземлен имот, до която е осигурен необходимия за паркиране достъп.

в) обособена за паркиране част в автоматизирана механична система, която е трайно прикрепена към земята или сградата.

т. 85. *„Особен сервитут“ е ограничено вещно право и може да бъде предмет на актове, с които той се учредява, прехвърля или прекратява. Особеният сервитут може да се наследява. Особеният сервитут, учреден във връзка с господстващата вещ, не може да бъде изменян или прекратяван за срока на нейното съществуване.“*

§ 5. Създава се **преходна разпоредба** със следното съдържание:

„Разпоредбата на чл.180а се прилага и за паркоместата, придобити до влизане на закона в сила с актове в предвидената от закона форма, с изключение на тези, които са обявени за недействителни с влязло в сила съдебно решение.“

София, 10. 02. 2015 г.

Вносител:

МОТИВИ

Към законопроекта за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията

Проблемът с паркирането в големите, а вече и в по-малките градове и особено в централната им част и гъсто урбанизираните квартали става все по сериозен и е необходимо да се търсят нови и авангардни решения за преодоляването му. Логично, необходимо е тези решения да намерят и адекватна законодателна уредба, за да могат сделките с паркоместа да бъдат част от стопанския оборот и да спомагат за генерирането на брутен продукт в икономиката на страната.

Тази проблематика е позната на българското вещно право и практически няма спор по необходимостта да се гарантират правоотношенията, които възникват между лицата, по повод собствеността и разпореждането с местата за паркиране. Правният режим на паркоместата би могъл да се изясни, като се сравни със сходното правно регулиране на обекти, които представляват принадлежност, и на правоотношенията между собственици по повод разпределението на правото на ползване на обект, който не е обща част по естество или предназначение.

В гражданския оборот ежедневно възникват проблеми при разпореждане и ипотекване на т. н. „паркоместа”. **Проблемът засяга стотици и хиляди български граждани и основно се свежда до обстоятелството, че по действащата правна уредба, паркоместата не са отделени като отделна вещ** (предмет на прехвърлянето е идеална част от цялото подземно (надземно) помещение за паркиране или идеална част от терена), когато паркоместата са върху него. Последното е свързано с редица затруднения за собствениците.

Настоящите предложения за промени в ЗУТ стъпват на проведените обсъждания на работни срещи, на които са присъствали нотариуси, представители на Камарата на строителите в България, Дирекция „Архитектура и благоустройство” на Столична община, Агенцията по геодезия, картография и кадастър. Промените са консултирани и някои от най-големите специалисти вещноправници, проф. д.ю.н. Владимир Петров, проф. д-р Георги Боянов и др.

Предлаганите промени в ЗУТ определят паркоместата, веднъж като недвижими вещи, на основание чл. 110, ал. 1 от Закона за собствеността, който освен всичко друго визира, че недвижими вещи са „... и въобще всичко, което по естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката ...”. Това предложение касае **паркоместата, които се намират в помещение за паркоместа или върху съоръжение (строеж) върху земната повърхност.**

В случаите, когато е уговорено паркоместата да не са свързани с притежанието на постройка или земя, те ще представляват **ограничено вещно право /сервитут/ върху постройка или земя**. Притежателят на паркоместото следва да придобие ограниченото вещно право – **особен сервитут**, когато паркоместата са върху самия терен, сграда или в автоматизирани механични системи и не е налице изобщо отделен строеж за тях по смисъла на ЗУТ. Правна уредба на случаи на особени сервитути (където не се изисква придобиването и на свързан имот, както е при поземлените сервитути) се откриват в ЗЕ, ЗГ, ЗВ, ЗОССИ и ЗУТ.

Предложените промени уреждат правния статут на паркоместото, както когато е налице строеж – паркоместото е самостоятелна недвижима вещ и е обект по смисъла на ЗУТ, така и когато не е налице отделен строеж – т.е. паркоместото е предмет на ограничено

вещно право, учредено чрез сервитут и пак представлява самостоятелен обект, подлежащ на разпореждане.

Предложените законодателни промени не изискват никакви финансови вложения, а тъкмо напротив – може да се очаква силен положителен ефект за държавния бюджет, тъй като реализираните с паркоместа при новия режим сделки ще привнесат значителни приходи от данъци-местни и републикански, следствие на създаване на цял пазарен сегмент и вторичен пазар за паркоместа.

София, 10. 02. 2015 г.

ВНОСИТЕЛИ: