

ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА ДЪЛЖИМОТО ОБЕЗЩЕТИЕ ПРИ ВЪЗНИКВАНЕ НА СЕРВИТУТНИ ПРАВА ЗА РАЗШИРЕНИЕ НА СЪЩЕСТВУВАЩИ И ПРИ ИЗГРАЖДАНЕ НА НОВИ ЕНЕРГИЙНИ ОБЕКТИ

Любомир Цветанов

DETERMINING THE AMOUNT OF THE DUE COMPENSATION IN THE EVENT OF ESTABLISHMENT OF EASEMENT RIGHTS FOR EXTENDING EXISTING ENERGY SITES OR ESTABLISHING NEW ONES

Lyubomir Tsvetanov

***Abstract:** This article describes the legal order for determining the amount of the due compensation in the event of establishment of easement rights for extending existing energy sites or establishing new ones. In order for the due compensation to be paid there are two alternative methods – mutual consent through a contract between the parties or by forming a committee by the municipality mayor. In both methods, in order to determine the amount of the due compensation it is necessary to do so on the basis of a preliminary assessment by a licensed independent evaluator. When making the assessment, it is imperative to take into account the area of the foreign estate within the easement; types of usage restrictions; the period for which easement will be established; the fair market valuation of the property or the part of it that is located within the limits of the easement. In addition to the mandatory criteria set by law, the valuation must also take into account the type of real estate, which is of major importance whether it is urbanized, agricultural land or falls into forest areas*

Key words: property valuation, compensation, energy infrastructure; real estate; easement.

Увод

Енергетиката е един от най-важните и добре развити отрасли в българската икономика, а съпътстващата я енергийна инфраструктура е с големи размери и включва в себе си различни по вид и предназначение енергийни обекти. От своя страна, енергийните обекти са доста разнообразни, като биват за производство на електрическа или топлинна енергия; за добив или съхранение на нефт или природен газ; мрежи за пренос на електрическа и топлинна енергия, природен газ, нефт или нефтопродукти, както и спомагателни мрежи и съоръжения. Изграждането на подобен вид мащабна инфраструктура е свързано с неизбежното ѝ преминаване през различна по вид недвижима собственост, в това число частна, държавна или общинска, което е предпоставка за възникване на сложни вещноправни и облигационни отношения между собствениците на имотите и енергийните дружества. С приемането на Закона за енергетиката през 2003 г., българското законодателство позволи в полза на лицата, които изграждат и експлоатират енергийни обекти, да възникват сервитути при разширение на съществуващи и при изграждане на нови съоръжения. Най-общо казано сервитутът се определя като вещно право на ограничена власт върху

чужд имот, принадлежащо на собственика на друг недвижим имот и представляващо изгода за използване на този имот (Венедиков, 1991, с. 213). Този нов закон значително улесни изграждането на енергийни обекти и се предостави на инвеститорите възможност да ги изградят, без да се налага изкупуването или отчуждаването на недвижимите имоти, през които преминава този вид инфраструктура. Законът въвежда единствено задължението титулярят на сервитута да изплати еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът. Със заплащането на обезщетението на собственика на имота, титулярят на сервитута (енергийното дружество) придобива някои важни за осъществяването на дейността си права. Сред тях са правото на прокарване на въздушни и подземни електропроводи, топлопроводи, газопроводи и нефтопроводи; правото на енергийното дружество и негови представители да влизат и да преминават през служещите имоти; правото да извършват дейности в тях, свързани с изграждането и/или експлоатацията на енергийните обекти, включително и право на преминаване на техника през имотите за поддръжка и отстраняване на аварии. Поради горното, определянето на размера на дължимото обезщетение при възникване на сервитутни права за разширяване на съществу-

ващи и при изграждане на нови енергийни обекти се явява изключително сложен процес, строго индивидуален във всеки един случай – при всеки отделен недвижим имот, поради което следва внимателно да бъде изследван.

Необходимите предпоставки за възникване на енергийни сервитути и допустими подходи при определяне на обезщетението.

Макар поначало в правната теория, учредяването на сервитутни права да не е задължително възмездно, що се касае до енергийните сервитути, то законодателната рамка категорично очертава възмездният характер на тези правоотношения. При разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти, за лицата, които ще изграждат или експлоатират тези обекти и в полза на които възникват сервитути, Законът за енергетиката въвежда задължението титулярят на сервитута да изплати еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът. Освен на собственика на имота, парично обезщетение се дължи и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот. Нещо повече, в закона са предвидени и специални критерии, за да може дължимото обезщетение да бъде възможно най-справедливо.

Две са задължителните предпоставки, за да възникнат посочените по-горе сервитути, а именно: да има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти и титулярят на сервитута да изплати обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът. Предвидени са два алтернативни метода за определяне размера на дължимото обезщетение – по реда на чл. 210 и чл. 211 от Закона за устройство на територията или по взаимно съгласие на страните с оценка от лицензиран оценител.

На първо място, на страните е предоставена възможността да определят размера на дължимото обезщетение при учредяване на енергийни сервитути, върху служещия недвижим имот по взаимно съгласие, чрез постигане на доброволна договорка между тях. С оглед определяне на по-справедлив размер на обезщетението законодателят е въвел изискването договорката между страните да бъде въз основа на изготвена оценка от лицензиран оценител. Тази разпоредба не е случайна и е въведена с цел да бъде защитен интереса на собственика на имота, върху който ще възникне сервитута. В повечето случаи, имотите

през които преминава енергийната инфраструктура и върху които се изграждат енергийни мрежи и съоръжения принадлежат на физически лица, които нямат достатъчен опит в подобен вид сделки и не биха могли да определят точно справедливата пазарна цена на дължащото им се обезщетение. От друга страна, енергийните предприятия, в полза на които възникват сервитутните права са търговци, тоест физически или юридически лица, обикновено търговски дружества, които по занятие извършват сделки с цел да реализират печалба (Търговски закон, 1991). Поради горното, с цел да се постигне равнопоставеност между страните и с цел да бъде определено справедливо обезщетение е въведено и задължението това да става въз основа на предварително изготвена оценка от лицензиран независим оценител.

Независимият оценител е лице, което въз основа на регистрацията в регистъра на независимите оценители има право да изготвя и подписва доклад за оценка на обекти, подлежащи на оценяване, като прилага необходимите стандарти (Закон за независимите оценители, Обн. ДВ. бр.98 от 14 ноември 2008г.). В случая, при определянето на размера на дължимото обезщетение за да възникнат сервитути, при разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти, за лицата, които ще изграждат или експлоатират тези обекти, независимият оценител следва да има правоспособност за извършване на една или няколко от следните видове оценки – на недвижими имоти, на земеделски земи и трайни насаждения или на поземлени имоти в горски територии. Оценката на имота, върху който ще да бъде учреден енергийният сервитут представлява становище на независимия оценител относно стойността на имота за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Макар че, според Закона за независимите оценители становището на независимия оценител не е задължително за възложителя, в случая то се явява необходима предпоставка за определяне на обезщетението и последващо възникване на сервитутното право. Ако страните не са съгласни с определения размер на обезщетението от независимия оценител, те са свободни да ангажират друг, който също да изготви оценка, но при всички случаи, те следва да се позовават на такава оценка.

Ако собственика на имота, върху който следва да възникне сервитутът и лицата, които ще изграждат или експлоатират енергийни обекти и съоръжения не успеят да постигнат съгласие относно размера на дължимото обезщетение, то в чл. 64, ал. 6 от ЗЕ е предвиден и алтернативен метод за неговото определяне. В този случай, определянето на размера на обезщетенията се извършва по реда на чл. 210 и чл. 211 от Закона за устройство на територията. Съгласно горепосочените разпоредби на ЗУТ, изготвянето на оценки и определянето на размера, както и изплащането на обезщетения се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. Кметът нарежда служебно или въз основа на искане на заинтересуваните лица определянето на обезщетения или оценка от комисията. Решението на комисията се съобщава на страните по реда на Административнопроцесуалния кодекс, като те могат да го обжалват. Сумата на обезщетението по влязлата в сила оценка се внася по сметка в търговска банка и се изплаща на правоимащите по нареждане на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице. Лицето, което иска да се ползва от оценката, преди да е влязло в сила решението на комисията, трябва да внесе в банката на името на правоимащия сума, равна на определеното обезщетение. Внасянето на сумата има действие по отношение на правоимащия от деня на съобщението по реда на Административнопроцесуалния кодекс, направено от общината. Внесената сума се изплаща на правоимащия по нареждане на кмета на общината. Правоимащите трябва да бъдат обезщетени напълно за разликата в едномесечен срок от влизането в сила на оценката. Дължимото парично обезщетение се внася в търговска банка на разположение на правоимащите, ако е налице някоя от следните хипотези:

- правото да се получи обезщетение още не е установено със съответните документи;
- правоимащият не се е явил да представи съответните документи в 14-дневен срок от получаване на съобщението по реда на Административнопроцесуалния кодекс;
- съществува спор между няколко лица за правото върху дължимата сума. В този случай банката изплаща сумата на лицето, което установи правата си по съдебен ред;
- правоимащите са в неизвестност;
- поземлените имоти са в неурегулирани те-

ритории, останали след възстановяване правата на собствениците, и те се стопанисват и управляват от общината при условията и по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Задължителни критерии при определяне размера на дължимото обезщетение.

Въпреки подробно описаните в закона процедури, въвеждащи задължително изплащане на обезщетение, към момента няма разписана единна методика за определяне цената на сервитутното право що се касае за изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти. Този проблем е характерен за всички видове сервитути по българското законодателство, като в отделните закони се посочват различни способности за определяне размера на обезщетението, но те не дават ясна и точна представа как точно става това (Боянова, 2008, с. 168). Все пак чл. 65 от Закона за енергетиката въвежда прилагане на някои задължителни критерии при определяне размера на обезщетението, които са изчерпателно изброени, но без да се навлиза в конкретика и без да се препраща към ясна методика.

На първо място в закона е предвидено, че от значение при определяне размера на обезщетението е площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута. От значение са и видовете ограничения на ползването, като те могат да бъдат разнородни по своя характер – забрана за строителство, забрана за преминаване и паркиране на превозни средства, забрана за съхранение на материали и др. Друг много важен критерий за определяне цената на сервитутното право е срока за който ще бъде учреден. Този срок може да бъде за месеци, години, като дори е възможно сервитута да се учреди безсрочно. Не на последно място, при определяне размера на обезщетението, закона задължително вмениява да се вземе предвид справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута.

Тъй като енергийните обекти сами по себе си могат да бъдат от различен тип, в това число електропроводи, газопроводи, топлопроводи, водопроводи за енергийни цели, нефтопроводи и др., те оказват и различно влияние на поземления имот, през който преминават. Поради горното, при определяне размера на дължимото обезщетение следва внимателно да се анализира типа на инфраструктурата и влиянието и ограниченията,

които тя налага над служещия имот. От своя страна и самия поземлен имот може да бъде както в регулация (УПИ), така и земеделска земя, горски територии или друг вид като неговата характеристика неизбежно следва да се вземе предвид при определяне размера на дължимото обезщетение.

Определяне размера на дължимото обезщетение при поземлени имоти, попадащи в горски територии.

Най-ясни критерии по отношение определяне цената на дължимото обезщетение за учредяване на сервитутни права при разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти са заложени и разписани що се касае за поземлени имоти в горски територии. Това е така, защото тези поземлени имоти имат и още една съществена характеристика – те са засадени с насаждения, които имат и специфични функции. За да бъде определен размера на дължимото обезщетение, задължителна предпоставка е първо да бъде определена цената на самият имот, през който ще премине енергийната инфраструктура.

Цената на поземления имот в горска територия е неговата парична стойност към точно определена дата в зависимост от няколко компонента (Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии, 2011):

- пазарната конюнктура;
- стойността на земята и насаждението;
- специалните полезни функции на гората;
- местонахождението на имота.

Цените и стойностите на поземлените имоти попадащи в горски територии се определят чрез оценка, посочена в доклад, при условията наредбата и се изготвя от правоспособен независим оценител на поземлени имоти в горски територии, регистриран по Закона за независимите оценители. Важно е да се отбележи, че при изготвянето на оценката се използват методи на оценяване, които са международно признати, допустими или предвидени от българското законодателство и възприети като стандарти за бизнес оценяване. В наредбата за оценка на поземлени имоти в горски територии са подробно описани и различните методи при определянето на цената на имоти в тези територии в зависимост от спецификата на имота. Така например при метода на сравнителните продажби, пазарната цена на поземлен имот в горска територия представлява

паричният израз на осреднените цени от сделки с поземлени имоти в горски територии от различни видове възмездни разпоредителни сделки, сключени в рамките на 24 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. При този метод оценителят определя пазарна цена за поземления имот в горска територия като среднопретеглена от цените на пазарни аналози, като пазарен аналог е сделка с имот, подобен на оценявания, който се намира в землището на същото населено място.

Другият метод за определяне цената на недвижимия имот е чрез определяне на базисна цена за поземлени имоти в горски територии. При него базисната цена на поземлен имот в горска територия се равнява на сума от базисната цена на земята и цената на насаждението. Базисната цена на земята се определя съгласно специално изготвени за целта приложения към наредбата, като се съобразява вида на растителността, местонахождението, както и дали се намира в територия със специален статут. Оценката на насаждението може да се изготви чрез преки изчисления или по опростен начин чрез парични таблици, като оценката на насаждението чрез парични таблици се прилага при площ на имота над 50 хектара. Цената на насаждението е сума от стойностите на елементите гора, от които се състои насаждението, като елемент „гора“ е част от насаждението, максимално еднородна по своите таксационни показатели. За целите на оценката разновъзрастните насаждения се разделят на три елемента гора, в зависимост от тяхната дебелина. При определяне крайната цена на насажденията се вземат предвид редица техни характеристики, сред които вид на насажденията, възраст, състояние, местонахождение и др. Под внимание се вземат и приходите за продажба на дървесината на отделните дървесни видове, като се приспадат разходите за извозване, обработка и сеч.

В доклада като крайна цена на недвижимия имот попадащ в горски територии се посочва по-високата от стойностите, определени по реда на описаните по-горе методи. Изготвената оценка е валидна 12 месеца от датата, посочена в оценителския доклад.

След като се определи цената на имота, находящ се в горски територии, през който ще бъде изградена енергийна инфраструктура и върху който ще бъдат учредени сервитутни права, може да се премине и към определяне цената на са-

мия енергиен сервитут. Съгласно наредбата, цената за учредяване на сервитут за срок 10 години върху поземлени имоти в горски територии, когато той е учреден за изграждане и преминаване на въздушни и подземни електропроводи, кабели и други довеждащи и отвеждащи проводи на техническата инфраструктура е равна на сумата от цената на насаждението и 20 на сто от цената на имота. За цена на насаждението и на имота се вземат по-високите стойности от определените по различните методи за оценка цени.

Цената за учредяване на сервитут за срок 10 години върху поземлени имоти в горски територии, когато той е учреден за изграждане и преминаване на нефтопроводи, топлопроводи, газопроводи, нефтопродуктопроводи, надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия е равна на сумата от цената на насаждението и 10 на сто от цената на имота, определена по предвидения в наредбата ред.

Цената за учредяване на безсрочен сервитут върху поземлени имоти в горски територии за изброените по-горе видове енергийна инфраструктура, както и обезщетението за безсрочен сервитут който възниква по силата на специални закони в горските територии е равна на сумата от цената на насаждението и цената на имота определена по съответните методи, като за цената на насаждението и на имота отново се вземат по-високите стойности от определените цени по различните методи за оценка.

Цената за учредяване на сервитути върху поземлени имоти в горски територии за по-кратък или по-дълъг срок от определения в наредбата 10 годишен период се изчислява, като се същата се коригира пропорционално на предвидения срок.

Тъй като, при определяне размера на дължимото обезщетение за имоти попадащи в горски територии са заложили най-ясни критерии, считам, че тези критерии успешно могат да бъдат използвани по аналогия и при друг тип недвижими имоти. Това естествено, следва да се прави след преценка на спецификата на всеки конкретен имот и на неговото местонахождение. До приемането и утвърждаване на единна методика за определяне цената на сервитутното право, що се касае за изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти, ясно определените критерии за сервитутите в горски територии могат да бъдат добър ориентир за размера на обезщетението при изготвяне на оценка и за друг вид

недвижими имоти.

За пълнота следва да се отбележи, че независимо от размера на обезщетението изплатено еднократно от енергийното предприятие на собственика на имота, върху който е учреден сервитут, титулярят на сервитута дължи на собственика на поземления имот и възстановяване на всички причинени вреди в имота или съответно парично обезщетение.

Освен на собственика на имота, титулярят на енергийния сервитут следва да изплати еднократно обезщетение и на други лица, които са носители на други вещни права върху засегнатия имот (право на ползване, право на строеж и др.). Независимо от това, че става въпрос за ограничени вещни права, обезщетението дължимо към третите лица носители на тези права следва да се определи по установения ред.

След като веднъж бъде изплатено еднократното обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът, за ограничаване правото му на собственост, дори и след промяна на собствеността на имота повторно обезщетяване на новия собственик не се дължи. Последващите приобретатели на имот, обременен със сервитут по Закона за енергетиката са длъжни да търпят изграденото енергийно съоръжение и нямат право на обезщетение по чл.59 ЗЗД за неоснователно обогатяване, защото липсва връзка между обедняването им и обогатяването на титуляра на сервитута (Р. № 170/2015 г. IV г.о. на ВКС).

Заклучение

В заключение, определянето на размера на дължимото обезщетение при възникване на сервитутни права за разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти е сложен процес, който се предхожда от подробно проучване и анализиране както на имота, върху който ще бъде учреден сервитута, така и на самия енергиен обект. Който и от двата допустими от закона подхода да бъде избран при учредяването на сервитута (чрез доброволно споразумение между страните или чрез назначена от кмета на общината комисия), за да се определи цената на дължимото обезщетение е необходимо това да стане въз основа на предварително изготвена оценка от лицензиран независим оценител. Макар и в българското законодателство да не е предвидена конкретна методика при определяне на обезщетението що се касае за енергийните

сервитути, при изготвяне на оценката задължително следва да се вземат предвид площта на поземления имот, включена в границите на сервитута; видовете ограничения на ползването; срока за който ще бъде учреден сервитута; справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута. Освен задължителните критерии определени от закона, при изготвяне на оценката следва да се съобрази и вида на недвижимия имот, като от голямо значение е дали той е урбанизиран, земеделска земя или попада в горски територии.

Литература

Боянова, Г. (2008) *Вещните сервитутни права*, София: Авалон.

(Boyanova, G. (2008) *Veshtnite servitutni prava*, Sofia, Avalon.)

Венедиков, П. (1991) *Система на българското вещно право*, София: 7М График.

(Venedikov, P. (1991) *Sistema na balgarskoto vshetno pravo*, Sofiya: 7M Grafik.

Закон за енергетиката, Обн. ДВ. бр.107 от 9 декември 2003 г.

(Zakon za energetikata, Obn. DV. Br. 107, December 9 2003.)

Закон за независимите оценители, Обн. ДВ. бр.98 от 14 ноември 2008г.

(Zakon za nezavismite otseniteli, Obn. DV. Br. 98, November 14 2008)

Закон за устройство на територията, Обн. ДВ. бр.1 от 2 януари 2001г.

(Zakon za ustroystvo na teritoriyata, Obn DV br.

1, January 2 2001)

Търговски закон, Обн. ДВ. бр.48 от 18 Юни 1991 г.

(Targovski zakon, Obn. DV. Br. 48, June 18 1991.)

Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии, Обн. ДВ, бр. 63 от 16 август 2011 г.

(Naredba za otsenka na pozemleni imoti v gorski teritorii, Obn. DV. br. 63, August 16 2011)

Решение № 170 от 17.06.2015 г. по гр. д. № 5897/2014 г. на Върховен касационен съд, IV гражданско отделение. [Online] Available at: [https://ex-](https://ex-lege.info/%D0%92%D0%9A%D0%A1/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/425030/)

[lege.info/%D0%92%D0%9A%D0%A1/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/425030/](https://ex-lege.info/%D0%92%D0%9A%D0%A1/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/425030/) (Accessed: 6 February 2018).

Reshenie № 170 ot 17.06.2015 g. po gr. d. № 5897/2014 г. na Varhoven kasacionen sad, 4 grazhdansko otdelenie [Online] Available at: [https://ex-](https://ex-lege.info/%D0%92%D0%9A%D0%A1/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/425030/)

[lege.info/%D0%92%D0%9A%D0%A1/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/425030/](https://ex-lege.info/%D0%92%D0%9A%D0%A1/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/425030/) (Accessed: 6 February 2018).

Lyubomir Tsvetanov, Ph.D. candidate
University of National and World Economy, Real Estate Department
1700 Sofia, Student Town, UNWE,
E-mail: lyubomir_tsvetanov@abv.bg