

## ЕНЕРГИЙНИТЕ ОБЕКТИ КАТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – СПЕЦИФИКИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ

Любомир Цветанов

### ENERGY SITES AS REAL ESTATE PROPERTIES – SPECIFICS AND CHARACTERISTICS

Lyubomir Tsvetanov

**Abstract:** *The article discusses energy sites like real estate and their specifics and economic characteristics. As energy sites are always permanently attached to the land, according to Bulgarian law, they are equated to real estate, and the transfer of ownership must be in notarized form. Therefore, to define the energy sites in detail and derive their characteristics, they should be considered a specific type of real estate. Energy sites are subject to special supervision, and their owners can only be energy companies. Like all real estate, energy sites have the character of economic goods, as they are created as a result of human activity and to meet specific needs in society - production, transportation, storage, and distribution of energy. They are tangible fixed assets and can also be characterized as a particular type of capital and a special type of goods in rare cases*

**Key words:** energy sites, energy facilities; real estate properties; economic characteristics.

#### Увод

Енергийните обекти и съоръжения биват различни по вид и мащаб, като за да могат да функционират правилно, те са свързани помежду си в сложна и многокомпонентна система (енергийна инфраструктура). С развитието на обществото и технологиите, енергийните обекти стават все по сложни и разнообразни. В последните няколко десетилетия поради настъпващите климатични промени и стремежът на Европейския съюз към по-голяма енергийна независимост, се засили ролята на енергийните обекти използващи възобновяеми енергийни източници (като вятърни и соларни електроцентрали), което доведе до безпрецедентно изграждане на много нови енергийни обекти не само в България, но и в целия Европейски съюз. Енергийните обекти стават все по-важни за обществото, тъй като енергията е необходима във все повече сфери на живота и стопанството, а потреблението и непрекъснато нараства. Поради голямата значимост на сектор енергетика и по-специално на енергийните обекти, възниква необходимостта от подробен анализ на правната и икономическата същност на тези обекти, техните характеристики и специфики.

За да бъдат дефинирани детайлно енергийните обекти, следва те да бъдат разгледани и като специфичен вид недвижими имоти, тъй като същите, вследствие на човешка дейност са трайно прикрепени към земята. Именно поради

факта, че енергийните обекти са трайно прикрепени към земята, основната част от тяхната правна и икономическа същност трябва да се анализира през призмата на недвижими вещи.

С развитието на технологиите, ефективното лидерство на фирмите и различните индустрии (Димитров, 2021, стр. 129), се развива и обогатява и разбирането за недвижими вещи и недвижими имоти. Кръгът за обектите и съоръженията, които следва да бъдат включени в групата на недвижимите имоти постоянно нараства, като в това число попадат и енергийните обекти. От своя страна, самите енергийни обекти също търпят еволюция, като посредством иновациите в сектор енергетика, се появяват все повече нови видове енергийни обекти.

#### Същност на енергийните обекти

Легалната дефиниция за енергиен обект в българското законодателство е дадена в допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката (ЗЕ), съгласно който "Енергиен обект" е обект или съвкупност от обекти, с предназначение в него или посредством него да се извършва производство на електрическа и/или топлинна енергия с определена мощност, добив или съхранение на нефт или природен газ, пренос, както и преобразуване на параметрите или вида на електрическа и топлинна енергия и природен газ, нефт или нефтопродукти през мрежи, както и техните спомагателни мрежи и съоръжения, разпределение на електрическа, топлинна енергия или при-

роден газ през мрежи, както и техните спомагателни мрежи и съоръжения, без инсталациите на клиентите” (Закон за енергетиката, Обн. ДВ. бр.107 от 9 декември 2003г.). Почти същата дефиниция съществува и в действащ подзаконов нормативен акт, като определението за енергиен обект е преповторено и в § 1, т. 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 15 от 28.07.2005 г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и експлоатация на обектите и съоръженията за производство, пренос и разпределение на топлинна енергия.

От горесцитираната дефиниция, става ясно, че енергийните обекти са различни по вид и предназначение и се използват за различни видове енергоизточници, като според това, те могат да бъдат класифицирани по два основни критерия:

Видове енергийни обекти в зависимост на процесите, които извършват:

- Енергийни обекти за производство на енергия;
- Енергийни обекти за пренос, разпределение и транспортиране на енергия;
- Енергийни обекти за приемане, съхранение и натрупване на енергия;
- Енергийни обекти от значение за безопасната.

Видове енергийни обекти в зависимост от вида на енергията, която произвеждат, пренасят или разпределят:

- Енергийни обекти свързани с електроенергията;
- Енергийни обекти свързани с природен и битов газ;
- Енергийни обекти свързани с нефта;
- Енергийни обекти свързани с въглеродния двуокис.

За да бъдат дефинирани детайлно енергийните обекти, следва те да бъдат разгледани и като специфичен вид недвижими имоти, тъй като същите, вследствие на човешка дейност са трайно прикрепени към земята. Без значение каква функция изпълняват енергийните обекти – за производство на енергия, пренос, съхранение или разпределение, те винаги са прикрепени към земята. Това важи за всички енергийни обекти, без значение и от вида на енергията, която те обслужват – електроенергия, нефт, природен газ и др. Именно за това, основна част от тяхната правна и икономическа същност следва да се разглежда през призмата на недвижими вещи.

### **Правни и икономически аспекти на недвижимите имоти**

**От юридическа гледна точка**, в българското законодателство не съществува легална дефиниция за недвижим имот. За да достигнем до този термин, първо следва да бъде разгледано понятието вещ. Според проф. Таджер, вещта е материален предмет, който има самостоятелно и реално съществуване (Таджер, 1973, стр. 150-154). Видове вещи могат да бъдат разглеждани и категоризирани в зависимост от техните характеристики и сравнявани по различни критерии, например те могат да бъдат потребими и непотребими, делими и неделими, индивидуално и родово определени и т.н. Като основен белег, по който следва да се разглеждат вещите е делението на движими и недвижими. На много места, както в теорията, така и в практиката се среща твърдението, че термините недвижими вещи и недвижими имоти означават едно и също. В Закона за собствеността е дадена легална дефиниция за понятието недвижима вещ, като съгласно разпоредбата на чл.110, ал.1 от ЗС недвижими вещи са земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката (Закон за собствеността, Обн. ДВ. бр.92 от 16 ноември 1951г.). Това изброяване се счита за изчерпателно, тоест ясно е посочено само и единствено кои вещи се считат за недвижими, като в допълнение, още в следващото изречение закона пояснява, че всички други вещи, включително и енергията, са движими вещи. Това определение може да се разглежда като класическо, тъй като води своето начало още от Римското право и в голяма степен е пренесено в законодателствата и на други съвременни държави с малки корекции. Според римското вещно право, недвижими вещи били поземлените имоти и всичко построено, посадено или засято върху тях (Андреев, 1999, стр. 192). Поради казаното по-горе, определението за недвижими вещи дадено в ЗС, може да се прилага и относно термина недвижим имот по аналогия, тъй като не съществува друго. Според повечето автори, сред които и проф. Александър Джеров, термините „недвижимост”, „недвижима вещ” и „недвижим имот” следва да се приемат за напълно еднозначни (Джеров, 2010, стр. 85).

От дадената дефиниция в чл. 110, ал. 1 от ЗС, може да се достигне логически до отделянето на

недвижимите имоти в две основни групи. В едната група са изрично посочените земя, растения, сгради и постройки, а в другата попадат всички други вещи, които преди това може да са били движими, но са станали недвижими след трайното прикрепване към земята или постройката. Тук следва да се подчертае заложеното в закона изискване за трайно прикрепяване – тоест не следва да се разглеждат като недвижими вещи постройките, които не са трайно прикрепени и могат лесно да се отделят от земята или сградата и същите да бъдат преместени.

Според проф. Боянов недвижимите вещи се наричат още имоти, като от своя страна те могат да се подразделят според предназначението им на поземлени имоти, жилищни и вилни имоти, индустриални имоти и др. (Боянов, 2009, стр. 32). По-подробно, недвижимите имоти като инвестиционен носител, Стефанов (2018, стр. 21-28) класифицира като поземлени имоти, жилищни обекти, офис площи, търговски и индустриални обекти, туристически и ваканционни имоти, логистични имоти и други.

Съгласно легална дефиниция дадена в параграф 5, т. 2 от допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията „Поземлен имот“ е част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост (Закон за устройство на територията, Обн. ДВ. бр.1 от 2 януари 2001г.). Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя съгласно подробен устройствен план.

За изчерпателност, следва да се разгледат и дадените в други закони и подзаконовни нормативни актове легални дефиниции за „недвижим имот“, макар тези разпоредби да уреждат различна материя от собствеността и дадените в тях определения не следва да се приемат за точни и изчерпателни. Съгласно параграф 1, т. 82 от допълнителните разпоредби на Закона за данък върху добавената стойност, „Недвижими имоти“ са изброените в чл. 136 от Регламент за изпълнение (ЕС) № 1042/2013 на Съвета от 7 октомври 2013 г. за изменение на Регламент за изпълнение (ЕС) № 282/2011 по отношение на мястото на доставка на услуги (Закон за данък върху добавената стойност Обн. ДВ. бр.63 от 4 август 2006г.). В чл. 136 от горесцитирания европейски регламент се казва, че за целите на прилагането на Директива 2006/112/ЕО за „недвижим имот“ се счита:

- всяка отделна част от земята, на или под нейната повърхност, върху която може да бъде учредено право на собственост или владение;

- всяка сграда или конструкция, прикрепена към земята или в нея, над или под морското равнище, която не може да бъде лесно разглобена или преместена;

- всеки елемент, който е монтиран и съставлява неразделна част от сграда или конструкция и без който съответната сграда или конструкция би била недовършена, като врати, прозорци, покриви, стълбища и асансьори;

- всеки елемент, оборудване или машина, трайно монтирани в сграда или конструкция, които не могат да бъдат премествани, без да бъде разрушена или променена сградата или конструкцията (Регламент за изпълнение (ЕС) № 1042/2013 на Съвета от 7 октомври 2013 г. за изменение на Регламент за изпълнение (ЕС) № 282/2011 по отношение на мястото на доставка на услуги.).

В параграф 1, т. 1 от допълнителните разпоредби на отменената вече Наредба № 17 от 8.11.1995 г. за прилагане на чл. 29 от Закона за банките и кредитното дело, е дадена още една дефиниция, като по смисъла на тази наредба "Недвижими имоти" са земята, горите, трайните насаждения и сградите (Наредба № 17 от 8.11.1995 г. за прилагане на чл. 29 от Закона за банките и кредитното дело Обн., ДВ, бр. 102 от 21.11.1995 г., Отм., ДВ, бр. 19 от 02.03.2001 г.). Тази дефиниция не следва да се приема за изчерпателна, тъй като не описва абсолютно всички характеристики на недвижимите имоти и част от тях не се обхващат от нея.

Съгласно параграф 2, от допълнителните разпоредби на Закона за жилищностроителните кооперации, "Имоти" са жилищата, гаражите, ателиетата и помещенията за стопански, административни и други обществени нужди в сградата на жилищностроителната кооперация (Закон за жилищностроителните кооперации Обн. - ДВ, бр. 55 от 14.07.1978 г.). Това определение също е непълно и е дадено за целите на конкретния закон.

В англосаксонската правна система, за недвижим имот се използват термините "real estate" и "real property". Според речникът на Кеймбридж, "real estate" е собственост под формата на земя или сгради, а под "real property" се разбира земя или сгради, които са нечие притежание (Cambridge Dictionary). Според Джеймс Чен,

недвижимото имущество (real estate) е земята, както и всички постоянни подобрения, свързани с нея, независимо дали са естествени или създадени от човека - включително вода, дървета, минерали, сгради, домове, огради и мостове. Той прави разграничение между двата термина, като под “real estate” се разбира земята, както и всички постоянни изкуствени допълнения, като къщи и други сгради, а “real property” представлява съвкупността от ползите и правата, породени от собствеността върху недвижими имоти - “real estate” (Chen, 2019, What Is Real Estate?). Тоест, макар често тези термини да се използват като синоними, те се отличават помежду си и правилно е под “real estate” да се разбира недвижим имот, а под “real property” недвижимата собственост.

Подобно е разбирането и в правната система на Русия, където също за недвижим имот се използват два термина „недвижимост” и „недвижимо имущество”, като между тях отново има лека правна разлика. Първото понятие съчетава в себе си и юридически права, а второто се използва само за обозначаване на физически съществуващ недвижим имот. В руската правна доктрина, под недвижим имот се разбира подземни парцели и всичко, което е здраво свързано със земята, тоест обекти, движението на които е невъзможно без да се стигне до тяхното увреждане или промяна на тяхното предназначение, включително сгради, конструкции, в това число и незавършени строителни обекти.

Във Франция, материята която описва недвижимите имоти е залегнала във френския граждански кодекс (чл. 517 - чл. 526). Във френското законодателство под недвижими имоти следва да се разбира: земя; сгради, включително всички инсталации, вградени в сградата, осигуряващи нейната полезност (например: климатична система); и всичко, което е неразделна част от тях; всякаква инфраструктура (пътища, електропроводи и др.).

От горепосоченото, макар и в българското законодателство да не съществува легална дефиниция за недвижими имоти, все пак бяха изведени основните им характеристики и бе изяснен техният статут от юридическа гледна точка. От друга страна, дефинирането на **недвижимите имоти като икономическа категория** е сложно, като въпросът за техните икономически характеристики остава недостатъчно изяснен и трудно може да се направи ясно разграничение

от правите аспекти. Това налага, за по голяма прецизност в икономическата терминология да се използват и други понятия като недвижимо имущество и обект на недвижимата собственост.

Като икономическа категория недвижимият имот е обект на специфични отношения, отношения на собственост, която поради своя обект се нарича недвижимата собственост. Именно на тази основа, за недвижим имот в икономиката е наложено наименованието обект на недвижимата собственост. Като обект на недвижимата собственост (недвижим имот) се разбира част от земната повърхност (включително земните недра, полезните изкопаеми, водните басейни, пътищата и др.) и/или всичко, което е трайно прикрепено към нея, като отделянето им от земната повърхност, би довело до загуба на потребителната му стойност и/или до пълна негодност и невъзможност да се използва по предназначение.

Според проф. Йовкова, „недвижимата собственост е отношение на даден икономически субект към определен недвижим/и обект/и или съвкупност от отношения между икономическите субекти, които (отношения) произтичат от стремежа на тези субекти към присвояването на обекти на недвижимата собственост и придобиването на власт върху тях и се реализират в същите направления – присвояване и придобиване на власт” (Йовкова, 2016, с. 18).

От казаното до сега се затвърждава схващането, че макар и в други държави и поспециално в техните правни системи и научни доктрини да съществува известно разминаване в разглежданите до сега термини свързани с материята на недвижимата собственост, то в българската икономическа литература не съществува ясно разграничение между понятията недвижим имот, обект на недвижимата собственост и недвижимо имущество, което позволява свободното им използване като синоними. Следва да се има предвид, че всеки от изброените по-горе три термина може да включва в себе си редица различни значения и под недвижим имот е допустимо да се разбира едно или няколко от следните изброени:

- поземлен участък (дворни места, парцели, ниви и др.);
- поземлен участък с намиращите се под земната му повърхност подземни богатства;
- поземлен участък с намиращите се над повърхността му, но трайно свързани с нея при-

съединени от човека и природни обекти (сгради, съоръжения, насаждения и др.);

- Поземлен участък с намиращите се под и над повърхността му природни и присъединени от човека обекти.

Ако приемем, че юридическата дефиниция за недвижима собственост е относително константна и тя не е претърпяла значителни промени от времето на римското частно право до днес, то недвижимата собственост разгледана като икономическа категория е много по-динамична и търпи постоянно развитие и промени, следвайки динамиката на обществените и икономическите отношения през годините. Така например в резултат от развитието на недвижимата собственост през двадесети век се появява съвсем ново понятие – „икономическа собственост”. При икономическата собственост от значение за собственика се явява стойността, ползата и облагите, които имота носи със себе си, съизмерени в пари или под друга форма на печалба, а не формално-юридически притежаваните блага. В икономическия аспект на собствеността, тя не е едностранна и изолирана от процесите в обществото. Всеки недвижим имот освен чисто юридически, притежаван от даден правен субект има и други икономически характеристики, които влияят на неговата цена и на цената на „плодовете” добивани от него, като наем и аренда. От значение е дали този недвижим имот е отреден за земеделска земя или за застрояване, дали имотът е в регулация, какво е предназначението му съгласно ПУП или ОУП, каква категория е земеделската земя и други фактори, повлияни от общественото развитие, правната рамка и водената местна или общодържавна политика. Всички тези характеристики влияят в икономически аспект върху стойността на даден недвижим имот, като тя може да се променя с времето в зависимост от странични фактори, които не зависят единствено от волята и желанията на собственика на имота.

Проф. Йовкова възприема тезата, че „недвижимият имот като икономическа категория представлява благо, което задоволява човешките потребности от подслон и защитено пространство, което хората да осъществяват различни социално-икономически дейности и което притежава определена стойност (респ. ценност)”. Също така, тя разглежда недвижимите имоти (обекти на недвижимата собственост) и като материални блага с двойк характер – от една страна

на в тях се включва земята като естествено благо, а от друга страна като продукти на човешка дейност - в това число сгради, съоръжения и др. в тях се включват икономически блага (Йовкова, 2016, с. 23).

### **Енергийни обекти и съоръжения като недвижими имоти**

С развитието на обществото, технологиите и различните индустрии, се развива и обогатява и разбирането за недвижими вещи и недвижими имоти. В синхрон с изобретяването на все повече технологии и съоръжения, които служат на човечеството за задоволяване на неговите нужди, все по-широк става и кръгът за обектите и съоръженията, които следва да бъдат включени в групата на недвижимите имоти. През 2002 г., с промените в Закона за енергетиката и енергийната ефективност (отм.), в България за първи път се дава легална дефиниция на термина „Енергиен обект”, която е сходна с посочената по-горе в сега действащия ЗЕ. С ЗЕЕЕ (отм.) са въведени текстове, които гласят, че титулярите на лицензия следва да са собственици или ползватели на енергийните обекти, от което възниква и логичният въпрос, дали енергийните обекти са движими или недвижими вещи и под каква форма следва да бъде прехвърляна собствеността им. Например един газопровод може да бъде разположен под или над земната повърхност, но той не може да бъде отделен от нея без да бъде нарушена неговата цялост, като при отделянето му или ще бъде намалена неговата функционалност или ще спадне неговата стойност. И тук следва да се приложи заложеното изискване в ЗС за трайно прикрепяване на вещите към земята, поради което енергийните обекти следва да бъдат разглеждани като недвижими вещи, респективно недвижими имоти (Георгиев, 2003, с. 4-19). С годините този въпрос вече е изяснен категорично и енергийните обекти се разглеждат единствено като недвижими имоти. В наши дни има и богата нотариална практика, при която се издават нотариални актове за собствеността на енергийни обекти.

Наред с горното, за енергийните обекти и съоръжения като недвижими имоти, важи и една друга особеност, а именно, че те могат да бъдат собственост само на лицензираните енергийни предприятия. Съгласно разпоредбата на § 4, ал. 1 от допълнителните разпоредби на Закон за енергетиката, енергийните обекти и съоръже-

ния, представляващи елементи от съответната преносна или разпределителна мрежа, трябва да бъдат собственост на лицензираните енергийни предприятия. В случай, че те са собственост на трети лица, се изкупуват от преносното или от съответното разпределително предприятие в зависимост от принадлежността на обекта към мрежите в определен от закона срок. Енергийните обекти и съоръжения се изкупуват по пазарната им стойност, като в случай че страните не постигнат споразумение за стойността им, те възлагат извършването на оценка на обектите от независим лицензиран оценител. Определена от оценителя стойност на обекта е цената на сделката за изкупуване. В закона изрично е записано, че енергийните предприятия и собствениците на енергийни обекти и съоръжения не могат необосновано да отказват да изкупят или съответно да продадат тези обекти. В случай на необоснован отказ за продажба на енергийни обекти и съоръжения – елемент от преносната система и/или от разпределителните мрежи, от страна на техните собственици тези обекти и съоръжения заедно с прилежащите им терени се отчуждават по предвиден за това ред. Законът предвижда изключение от горното задължение за изкупуване само, ако в предвидените за изкупуване срокове енергийните предприятия изградят собствени алтернативни съоръжения в замяна на съществуващите.

Енергийните обекти и съоръжения в качеството им на недвижими имоти, както и недвижимите имоти с изградени в тях енергийни обекти и съоръжения търпят редица ограничения съгласно закона, които ограничават до определена степен правото на пълно разпореждане с тях. Така например, собствениците на недвижими имоти с изградени в тях енергийни обекти имат право да извършват строителни или други дейности в тях, само и единствено при спазване на нормативните изисквания за безопасна експлоатация на енергийни обекти и след съгласуване с енергийното предприятие. Също така, при приватизация на обекти, на чиято територия има изградени енергийни обекти, те не се включват в предмета на сделката, ако чрез тях се снабдява с енергия или природен газ повече от един потребител. Тези обекти следва да се прехвърлят на съответното енергийно предприятие.

### **Специфика и характеристики на енергийните обекти като недвижими имоти**

След като се изясни, че енергийните обекти следва да са собственост единствено и само на енергийни предприятия, като това е една специфична особеност за тях, трябва да се анализират и другите специфики и характеристики свързани с енергийните обекти и съоръжения като недвижими имоти.

На първо място, следва да се разгледа факта, че те са трайно прикрепени към земята. Тоест, без значение какво е предназначението на енергийният обект (за добив, производство, пренос или разпределение на енергия) той неминуемо е свързан със земната повърхност. В тази връзка, без значение е дали обекта се намира на самата повърхност или под нея (в някои случаи дори под вода, като нефтопроводи и газопроводи) те са трайно свързани със земята, представляват недвижимости. Ако бъдат отделени от земната повърхност, то ще се наруши тяхната цялост или функционалност.

Следващата специфика на енергийните обекти като недвижими имоти е тяхната хетерогенност. Те се състоят от различни нееднородни и разнородни компоненти, които работят свързано, за да функционира енергийният обект. Също така, на друго ниво, всички енергийни обекти са свързани по един или друг начин с други такива обекти, като това се постига чрез сложни мрежи, съоръжения и инсталации. Нито един енергиен обект не може да съществува сам по себе си и да бъде използваем и полезен, без да е свързан по някакъв начин с друг обект или мрежа. В повечето случаи за да се постигне търсената ефективност и да се затвори веригата е необходимо да работят в синхрон поне няколко енергийни обекта – такива за производство, пренос, съхранение и разпределение и др. Необходимо е енергията да премине през различни енергийни обекти, всеки със свое конкретно предназначение, за да достигне тя до крайния битов или индустриален потребител.

Енергийните обекти се характеризират и с значителни по размер разходи за тяхното изграждане, което е характерно за всички недвижими имоти, но при тези обекти това е изключително осезаемо. Първоначално е необходимо да се изготви прецизен проект, строго специфичен и високотехнологичен, чиято изработка сама по себе си е специализирана и скъпа. След

това следва да се премине през разходи за закупуване на земя върху която да бъде изграден енергийният обект или заплащане на обезщетение за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти, върху които ще преминава енергийният обект. Разходи за реализиране на проекта и строителство, които също са свързани със скъпи материали и високи технологии обезпечавщи необходимите нива на надеждност и безопасност. Разходи съпътстващи свързването на енергийният обект в система с други обекти или мрежи. Разходи за получаване на необходимите лицензи и разрешителни за въвеждане в експлоатация и функционирането на енергийният обект.

Освен високи разходи за изграждането, енергийните обекти се характеризират и с високи експлоатационни разходи. Те са свързани със високотехнологична поддръжка, разходи за заплати на квалифициран персонал, разходи за скъпи суровини, разходи за сигурност, в това число и киберсигурност, разходи и такси свързани с екологични норми и изисквания и др.

Описаният по-горе процес, чертае и още една особеност на енергийните обекти, а именно дългият времеви период за тяхното изграждане и развитие. В повечето случаи са необходими години, за да бъде реализиран и въведен в експлоатация даден енергиен обект. Не рядко, процесът по изграждане и развитие продължава дълго след въвеждането в експлоатация на обекта, поради непрестанната необходимост от надграждане на съоръженията. Изграждането на някои от най-мощните енергийни обекти, които са международни или дори интерконтинентални, често продължава и десетилетия.

Друга важна характеристика на енергийните обекти е, че те имат дълъг жизнен и експлоатационен цикъл. Поради големите инвестиции необходими за изграждането им, енергийните обекти се проектират и конструират така, че да могат да бъдат експлоатирани дълги години. Тъй като потреблението на енергия е постоянно и непрестанно расте, не привършва и нуждата от използването на енергийните обекти. Техният жизнен цикъл е дълъг, благодарение на това, че в тях се правят множество подобрения с цел да отговарят на търсенето, екологичните стандарти и стандартите за безопасност.

Не на последно място, характерно за енергийните обекти е важната значимост, която те имат за функционирането на съвременното об-

щество. Те са отделен сектор от политиката на всяка държава и не междудържавните обединения, в това число и на ЕС. Енергийните обекти подлежат на множество регулации и рестрикции. Те могат да се ползват с редица преференции, като субсидии например, но могат да търпят и санкции от страна на държавата, в случай че не отговарят на изисквания за безопасност и екологични критерии. Поради голямата си значимост, повечето енергийни обекти са част от националната сигурност и за тяхното опазване се ангажира пряко държавата. Следва да се заключи, че енергийните обекти са специфичен вид недвижими имоти, които са от изключителна значимост и чиито режим на използване е строго регламентиран и регулиран.

### **Икономически характеристики на енергийните обекти**

Енергийните обекти, както всички недвижими имоти, имат характер на икономически блага. Те са създадени вследствие на човешка дейност и с цел да се задоволяват конкретни потребности в обществото – производство, транспортиране, съхранение и разпределение на енергия. Тъй като с развитието на обществото, потреблението на енергия непрестанно нараства, от тук идва и друга тяхна специфика, която ги определя като блага, а именно че техният брой е недостатъчен (ограничен) и не може да покрие всички нужди в обществото, свързани с потреблението на енергия. Не на последно място, енергийните обекти представляват икономически блага и защото те винаги формират доходи на икономическите субекти – обновено чрез продажбата на енергия или по друг косвен начин, чрез събиране на такси за съхранение или преминаване на енергия през определени инфраструктури, които също съставляват енергийни обекти.

Също така, енергийните обекти се характеризират и като дълготрайни материални активи. Те имат натурално-веществена форма, използват се за дълъг период от време и служат за производство, набавяне или доставяне на енергия. Енергийните обекти носят полза на техните собственици, следователно те се явяват икономически активи. Могат да се опишат като ресурс с икономическа стойност, който ще носи на собственика си бъдещи печалби.

От икономическа гледна точка, енергийните обекти представляват и специфичен вид капитал. Чрез тяхната дейност се формира богатство.

Основната цел за съществуването на всеки енергиен обект, е чрез него да бъде набавена необходимата енергия за обществото, а от продажбата на произведената енергия или чрез други дейности извършвани от енергийния обект да се генерира печалба. Макар и често енергийните обекти да са поставени под специален надзор и същите биват подвластни на специални регулации, при определени условия те могат да бъдат продавани, тоест те имат своята стойност. Те могат да бъдат създавани от човешка дейност или да бъдат предмет на покупко-продажба, което ги определя като капитал, тоест имат паричен еквивалент, като тяхната стойност може да самонараства.

Енергийните обекти са материален продукт, създаден от човешка дейност, те имат своята стойност и е допустимо да променят своя собственик чрез продажба или размяна, поради което от икономическа гледна точка същите следва да бъдат характеризирани и като особен вид стоки. Поради изключителната важност на сектор енергетика, енергийните обекти са неизменна част от съвременното общество и те са жизненоважни както за производството, така и за обикновените битови потребители. Заради своята важност, те са един от основните материални ресурси, със специфични и незаменими функции. Като материален ресурс, те могат да променят своя притежател. Както бе обсъдено по-горе, тъй като енергийните обекти безспорно представляват недвижими имоти (те са трайно прикрепени към земята), то задължително смяната на собствеността им се осъществява чрез прехвърлителни сделки, при строго определена нотариална форма и при спазване на допълнителни изисквания разписани в ЗЕ и други нормативни актове и международни договори. Макар и в редки случаи, именно с прехвърлянето на собствеността им чрез покупко-продажба, енергийните обекти разглеждани като стоки, могат да участват в пазарния оборот. Особеното тук е, че според действащото законодателство, купувач на енергиен обект може да е само енергийно предприятие.

### Заклучение

В заключение, енергийните обекти са специфичен вид недвижими имоти, които са от изключителна значимост за обществото и чиито режим на използване и продажба е строго регламентиран и регулиран от държавата. За да

функционират, всички енергийни обекти са свързани помежду си, като това се постига чрез сложни мрежи, съоръжения и инсталации. Те се характеризират с високи разходи за изграждане-то им, както и с високи експлоатационни разходи. Процесът изграждане и въвеждане в експлоатация на енергийните обекти е сложен, силно регулиран и отнема значително време. Те имат дълъг жизнен и експлоатационен цикъл, като в тях често се налага да се правят подобрения за да могат да отговарят на променливите изисквания за безопасност и екологичност. Съгласно действащото българско законодателство, енергийните обекти могат да бъдат собственост единствено на енергийни предприятия.

От гледна точка на икономиката, енергийните обекти имат характер на блага, тъй като са създадени вследствие на човешка дейност и с цел да се задоволяват конкретни потребности в обществото – производство, транспортиране, съхранение и разпределение на енергия. Те представляват дълготрайни материални активи, а също така могат да се характеризират и като специфичен вид капитал, а в редки случаи и като особен вид стоки.

### Литература

- Андреев, М., (1999) *Римско частно право*, София: Тракия-М.
- Andreev, M., (1999) *Rimsko chastno pravo*, Sofiya: Trakiya-M.
- Боянов, Г., (2009) *Вещно право*, София: Авалон.
- Boyanov, G., (2009) *Veshtno pravo*, Sofiya: Avalon.
- Джеров, А., (2010), *Вещно право*, София: Сиела.
- Djerov, A., (2010) *Veshtno pravo*, Sofia: Siela.
- Димитров, К. (2021) “Човешкото измерение на лидерството във фирми за недвижими имоти”, *Недвижими имоти & Бизнес*, Том V (2), с. 126-131
- Dimitrov, K. (2021) “Choveshkoto izmerenie na liderstvoto vyv firmi za nedvizhimi imoti”, *Nedvizhimi imoti & Biznes*, Tom V (2), s. 126-131
- Йовкова, Й. и др. (2016) *Недвижима собственост*, София: Авангард прима
- Yovkova, Y., (2016) *Nedvijima sobstvenost*, Sofiya: Avangard Prima.
- Стефанов, Др. (2018) *Финансиране и инвестиции в недвижими имоти*. София: ИК-УНСС.
- Stefanov, Dr. (2018) *Finansirane I investicii v*



*nedvizhimi imoti*. Sofiya: IK-UNSS.

Таджер, В, (1973) *Гражданско право на НРБ – обща част*, Наука и изкуство.

Tadjer, V., (1973) *Grajdansko pravo na NRB – obshta chast*, Nauka i izkustvo

Закон за данък върху добавената стойност Обн. ДВ. бр.63 от 4 Август 2006 г.

Zakon za danak varhu dobavenata stoynost, Obn. DV. Br. 63, August 4 2006.

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

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

Закон за жилищностроителните кооперации Обн. - ДВ, бр. 55 от 14 юли 1978 г.

Zakon za jilishtnostroitelnite kooperacii, Obn. DV. Br. 55, July 14 1978.

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.

Наредба № 17 от 8.11.1995 г. за прилагане на чл. 29 от Закона за банките и кредитното дело Обн., ДВ, бр. 102 от 21.11.1995 г., Отм., ДВ, бр.

19 от 02.03.2001 г.

Naredba № 17/8.11.1995 г. Za prilagane na chl. 29 ot Zakona za bankite i kreditното дело, Obn. DV. br. 102, November 21 1995.

Регламент за изпълнение (ЕС) № 1042/2013 на Съвета от 7 октомври 2013 г. за изменение на Регламент за изпълнение (ЕС) № 282/2011 по отношение на мястото на доставка на услуги.

COUNCIL IMPLEMENTING REGULATION (EU) No 1042/2013 of 7 October 2013 amending Implementing Regulation (EU) No 282/2011 as regards the place of supply of services

Cambridge Dictionary;  
<https://dictionary.cambridge.org/>

James Chen (2019). "What Is Real Estate?".  
<https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp>

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