

09,1_What Easement Rights Can Persons Building Energy Facilities Rely on_october_2013_ME_bg

Съгласно Българското законодателство поземленият сервитут е тежестта, наложена върху един недвижим имот, наречен служещ, в полза на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, който принадлежи на друг собственик. За да има поземлен сервитут е необходимо съществуването на два имота – един, който да се обременява със сервитут и друг, господстващ, заради ползването на който се учредява сервитутното право (например преминаване през имота на съседа, водопрекарване). Не стоят така нещата когато възниква сервитут за изграждане или разширение на енергиен обект, като например въздушен електропровод, газопровод, нефтопровод и други. В този случай е от значение какъв обект се изгражда или разширява. Ако обектът е енергиен, то по закона за енергетиката ще възниква сервитут.

„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 природен газ през мрежи, както и техните спомагателни мрежи и съоръжения, без инсталациите на клиентите.

Сервитутите по закона за енергетиката дават следните права в полза на лицата, които ще изграждат и експлоатират енергийния обект:

1. право на прокарване на въздушни и подземни електропроводи, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи;
2. право негови представители да влизат и да преминават през служещите имоти и да извършват дейности в тях, свързани с изграждането и/или експлоатацията на енергийните обекти, включително право на преминаване на техника през служещите поземлени имоти във връзка с изграждането и обслужването на въздушни и подземни проводи и наземни съоръжения;

Какви права предоставя сервитутът на лицата изграждащи енергиен обект

3. да извършва кастрене и рязане на дървета в сервитутните ивици на електропроводите и хидросъоръженията за отстраняване на аварии при уведомяване на управляващите органи на горските стопанства и националните паркове.

Сервитутите обаче не възникват *ex lege* само при наличие на енергиен обект. Законът дава правната възможност, но за да възникне сервитутът е необходимо да са изпълнени следните две изисквания: (i) да има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти, и (ii) титулярят на сервитута да изплати еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът, и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот.

Размерите, разположението и специалният режим за упражняване на сервитутите са индивидуални за различните видове енергийни обекти и се определят по ред и начин, предвидени в Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, издадена от министъра на енергетиката и енергийните ресурси, министъра на земеделието и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството, обнародвана в ДВ, бр. 88 от 8.10.2004 г.

С изменение на закона за енергетиката в сила от 17.07.2012 г. бе изрично предвидено вписването на сервитута и необходимите документи за извършването на вписването в имотния регистър. В регистъра се вписва влезният в сила акт за одобряване на подробен устройствен план с приложена извадка от графичните и текстовите материали относно служещия имот, титуляря на сервитута и собственика на този имот и документ за изплатено или депозирано в търговска банка на разположение на собствениците на служещия имот еднократно обезщетение, представляващо цената на сервитутното право. Вписването става по молба на титуляря на сервитута – лицето, което изгражда и експлоатира енергиен обект.

В закона за енергетиката е предвидено улеснение за лицата, които ще изградят и експлоатират енергийни обекти, като им е предоставено правото безвъзмездно да използват мостове, пътища, улици, тротоари и други имоти – публична собственост.

Какви права предоставя сервитутът на лицата изграждащи енергиен обект

Тези обекти могат да бъдат ползвани безвъзмездно за осъществяване на следните дейности: прокарване, скачване, преминаване и поддържане на въздушни и подземни електропроводи, газопроводи, топлопроводи, водопроводи за енергийни цели, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи. Лицата са задължени да осигуряват техническата безопасност и предприемат мерки за недопускане на щети.