

ЗАЩО ЕНЕРГИЙНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ МОГАТ ДА СТРОЯТ ВЪРХУ ПУБЛИЧНА ДЪРЖАВНА ЗЕМЯ

[Адв. Мария Ендрева – асоцииран адвокат](#)

Съгласно Конституцията на Република България, собствеността е частна и публична. Титуляри на правото на публична собственост са само държавата и общините. Имотите публична държавна и публична общинска собственост не могат да бъдат обект на разпореждане, не могат да се продават и не се придобиват по давност. Върху такива имоти обаче могат да се учредяват ограничени вещни права - право на строеж, пристрояване и надстройкаване, право на ползване, сервитутни права. Това изключение се прилага само, когато учредяването на правото е допуснато изрично от **конкретен специален закон**.

Такъв специален закон е законът за енергетиката, който дава право и възможност на енергийните предприятия да изграждат енергийни обекти върху имоти - държавна собственост след учредяване на възмездно **право на строеж** върху земята без търг или конкурс. Настоящото изложение се фокусира и разглежда възможността за учредяване на ограничени вещни права върху имоти публична *държавна* собственост.

Освен наличие на специален закон, друго условие за учредяването на право на строеж в имот публична държавна собственост е правото на строеж да е необходимо за изграждане на **национален обект или за трайно задоволяване на обществени потребности**.

- "*Национален обект*" е обект, определен като такъв със закон, както и инфраструктурни обекти: изграждане и преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения - пътища от републиканската пътна мрежа, железопътни линии и обекти на железопътната инфраструктура, пристанища, летища и съоръжения към тях; на други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - водоснабдяване, канализация, пречистване на питейни и отпадъчни води, третиране на отпадъци, електрификация, топлофикация, газификация и електронни съобщителни мрежи, определени като национални обекти с решение на Министерския съвет“, съгласно Закона за държавната собственост.
- *Обществени потребности* – липсва законово определение на това понятие, като това по-скоро не е пропуск, а напротив – дава се възможност на държавния орган да определи за всеки конкретен обект съгласно характеристиките му дали задоволява обществени потребности или не.

Разглежданата възможност за учредяване на право на строеж върху имоти публична държавна собственост не беше приложима в случаите, когато засегнатият имот е **изключителна** публична държавна собственост. Изключителна държавна собственост са подземните богатства, крайбрежната плажна ивица, републиканските пътища, както и водите, горите и парковете с национално значение, природните и археологическите резервати, определени със закон. Към настоящия момент обаче учредяване на право на строеж върху такава собственост е допустимо, след като с изменението на Закона за

държавната собственост от 15 март 2013г. (Държавен вестник, бр. 27 от 2013г.) се допусна учредяване на ограничени вещни права върху имоти изключителна държавна собственост.

Право на строеж може да се учреди срочно или безсрочното, но винаги възмездно. При безсрочно учредяване титулярът на правото запазва правото на собственост върху построеното и същото не преминава у собственика на земята, като при разрушаването му титулярът на правото на строеж има право да го изгради отново. При учредяване на срочно право на строеж, след изтичане на уговорения срок собственикът на земята става собственик и на построеното.