

# НАРЕДБА № 16 ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ И ВПИСВАНЕ НА ЗАКОННА ИПОТЕКА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ПАМЕТНИЦИ НА КУЛТУРАТА

*Издадена от Комитета за култура*

**Обн. ДВ. бр.59 от 28 Юли 1978г.**

## Раздел I.

### Основни положения. Изчисление на увеличената стойност

Чл. 1. (1) Средствата, които се изразходват за консервация, реставрация и други работи по опазване на недвижимите имоти - паметници на културата, принадлежащи на държавата, са за сметка на държавните учреждения и държавните и стопанските организации, които имат право на оперативно управление върху тях, а когато имотите са собственост на кооперативни или обществени организации - за тяхна сметка.

(2) Когато паметниците на културата са собственост на граждани, изразходваните средства се заплащат от държавата чрез окръжните народни съвети - разпоредители с кредитите за опазване на недвижимите паметници на културата, съгласно чл. 21, ал. 2 от Закона за паметниците на културата и музеите (ЗПКМ) - ДВ, бр. 29 от 1969 г. и чл. 31 от Правилника за устройството и задачите на Националния институт за паметниците на културата (ПУЗНИПК) - ДВ, бр. 102 от 1976 г.

(3) За направените разходи по укрепване, консервация и реставрация на недвижимите паметници на културата, собственост на граждани, окръжните народни съвети вписват законна ипотека върху имота в полза на държавата в размер не повече от увеличената стойност съгласно чл. 21, ал. 2 ЗПКМ и чл. 18, ал. 2 ПУЗНИПК.

Чл. 2. (1) В увеличената стойност се включват само необходимите и полезни разходи за паметника на културата, които имат икономическо значение за собственика.

(2) Увеличената стойност на недвижимите имоти - паметници на културата се определя въз основа на оценки, едната извършена преди, а другата - след укрепителните, консервационните и реставрационните работи, с оценителни протоколи на комисия по чл. 265 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ППЗТСУ) - ДВ, бр. 29 от 1973 г., и чл. 13, ал. 3 ПУЗНИПК, по Тарифата за цените на недвижимите имоти, одобрена с ПМС № 24 (ДВ, бр. 46 от 1973 г.), и съдържащите се в тази наредба разпоредби. Оценка се обявяват със заповед на председателя на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет.

(3) В увеличената стойност не се включват разходите, направени за подчертаване художествената изразителност на сградата, за консервация и реставрация на стенописи, резби и др., които нямат стопанско значение за собствениците - разходи с културно предназначение. При продажба, замени, дарения или отчуждаване за държавна или обществена нужда тези части на паметника на културата се заплащат по оценката им преди консервацията или реставрацията на паметника. Те са общонародно достояние независимо от собствеността върху имота.

(4) В увеличената стойност не влизат и разходите за подобрене на имота, които се извършват от НИПК по искане на собственика, за да се създадат по-съвременни условия за обитаване (санитарни възли, електроинсталации, канализации, водопровод и

др.). Тези работи се разрешават от инвеститора, който заплаща изпълнението им на НИПК, а събира стойността им от собственика съгласно чл. 20 ПУЗНИПК.

(5) Сумите, изразходвани за обшивки и префасадиране на паметниците на културата, както и сумите за оскъпителните работи по новото строителство в резерватите и ансамблите не се включват в увеличената стойност, защото са извършени за запазване на характера и средата на паметника на културата, ансамбъла или резервата. Те са задължителни за собствениците-граждани, нямат икономическо значение за тях, поради което се заплащат от държавата на основание сравнителни сметки, изработени от НИПК.

Чл. 3. (1) Оценката на имота - паметник на културата, преди започване на консервационните и реставрационните работи се извършва според кубатурата му, като в отделна част се посочва стойността на художествените елементи на паметника (стенописи, резби, корнизи и други художествени и архитектурни детайли). Тези елементи се оценяват по сегашната им действителна цена като особени подобрения и като се имат предвид времето, когато са правени, материалите, които са употребени, и вложеният труд, а не тяхната научна, историческа и художествена стойност.

(2) Определянето на цената на недвижимия имот - паметник на културата, преди и след завършване на консервационните и реставрационните работи се извършва по една и съща тарифа. Ако между определянето на цената на имота преди тези работи и завършването им последва изменение на тарифата, оценка на имота преди и след завършването на работите се прави по новата тарифа.

(3) Увеличената стойност на сградата - паметник на културата, се определя, след като предварително се установи каква част от стойността на сградата съставляват елементите от нея, предмет на консервация, реставрация и укрепване, в процент към общата стойност на сградата.

(4) При определяне цената на напълно реставрирани сгради те се приемат за нови, като не се приспада овехтяване. За сгради, които се реставрират частично, се определя каква идеална част от общата стойност на сградата съставляват елементите и частите от нея, които ще се реставрират. При оценяването на сградата след реставрацията съответната идеална част от нея се приема за нова и не се приспада овехтяване, например:

1. ако подлежи на пълна реставрация сграда с тарифна оценка 10 000 лв. и овехтяването ѝ е 50% - нейната стойност преди реставрацията ще бъде 5000 лв., а след реставрацията увеличената стойност ще бъде 5000 лв. (10 000 - 5000), а стойността ѝ 10 000 лв. (5000 + 5000) - без овехтяване;

2. ако в същата сграда следва да се реставрират всички прозорци, врати и покривната конструкция, чиято стойност като нови би била 1000 лв., те ще съставляват 10% от тарифната стойност 10 000 лв. на сградата като нова. Овехтяването на тази част ще бъде 500 лв. (50% от 1000 лв. или 10% от 5000 лв., колкото е общото овехтяване), а на останалата част - 4500 лв. (90% от 5000 лв.). Стойността на сградата преди реставрацията е 5000 лв. (10 000 - 5000), а след реставрацията - 5500 лв. (4500 + 1000). Стойността на реставрираната част е 1000 лв., а увеличената стойност, за която се вписва законна ипотека, е 500 лв. (5500 - 5000).

(5) Конструктивните подобрения на сградата, които увеличават здравината ѝ и подобряват категорията по тарифата, се вземат предвид при определяне конструкцията на сградата и оценяването ѝ след консервацията, реставрацията и укрепването.

(6) Размерът на оценките се съобщава на собственика по реда на Гражданския

процесуален кодекс. Решенията на председателя на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет за определяне на оценките могат да се обжалват съгласно чл. 138, ал. 2, т. 3, и чл. 145 и сл. ЗТСУ.

(7) Всички документи във връзка с определянето на увеличената стойност, за която се вписва законна ипотека, се съхраняват в досиетата на паметниците на културата при окръжния съвет за култура (ОСК). Тези документи не подлежат на унищожаване.

(8) Националният институт за паметниците на културата (НИПК) не пристъпва към консервационни и реставрационни работи на паметници на културата - собственост на граждани, ако не са извършени оценки, влезли в сила.

Чл. 4. (1) Гражданите, собственици на недвижими имоти - паметници на културата, са длъжни да ги застраховат по специалните закони, като включват в застрахователната стойност и увеличената стойност на паметника вследствие на извършените по него консервационни и реставрационни работи.

(2) При погиване на застрахования паметник на културата държавата има право на преимуществено удовлетворение от застрахователната сума или от дължимото обезщетение до размера на увеличената стойност, за която е вписана законна ипотека.

Чл. 5. (1) При отчуждаване на недвижим паметник на културата - собственост на граждани, съгласно чл. 30 ЗПКМ и чл. 24 от Наредбата за държавните имоти (ДВ, бр. 79 от 1975 г.), във връзка с чл. 21 ПУЗНИПК на собствениците се заплаща стойността на имота преди започване на консервационните и реставрационните работи, като се вземат предвид евентуалните подобрения от собственика. Ако са изминали 3 години от оценката, прави се нова оценка според действащите в момента тарифи за валоризирането на първоначалната оценка.

(2) Върху ипотечното задължение за заплащане увеличената стойност на паметника на културата не се начисляват лихви, докато не е възникнало задължение за собствениците и наследниците за погасяването му по реда на тази наредба.

(3) При продажба, замяна и дарение собственикът внася увеличената стойност в приход на бюджета на окръжния народен съвет. Това не се отнася за случаите на дарение в полза на роднини по права линия, братя, сестри и деца на братя и сестри, на държавни и обществени организации. При договори със задължение за гледане, ако имотът се прехвърля срещу заплащане на известна сума, от нея се внася увеличената стойност до погасяването ѝ, а за непогасената част ипотеката следва имота.

## **Раздел II.**

### **Вписване и погасяване на законната ипотека**

Чл. 6. (1) Законната ипотека се учредява чрез вписване съгласно Правилника за вписванията (Изв., бр. 101 от 1951 г.; изм., бр. 30 от 1955 г.), като в молбата до нотариуса (народния съдия) се посочват допълнително следните данни:

1. окръжният народен съвет, който вписва ипотеката;
2. точно идентифициране на имота, върху който се вписва ипотеката: граници, парцел, квартал и др., като се посочва, че е паметник на културата и държавният му номер.

(2) Действието на вписването по отношение на държавата (народния съвет) трае до погасяване на увеличената стойност без подновяване.

Чл. 7. (1) Увеличената стойност, обезпечена със законна ипотека, не подлежи на принудително събиране, докато собственикът или наследниците му ползват лично имота. Тя се погасява задължително в случаите на чл. 5, ал. 3.

(2) Законната ипотека може да се погасява доброволно с внасяне на увеличената стойност в приход на бюджета на окръжния народен съвет изцяло или на части.

### **Преходни и Заключителни разпоредби**

§ 1. Тази наредба се издава на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за паметниците на културата и музеите (ДВ, бр. 29 от 1969 г.), и чл. 18, ал. 2 ПУЗНИПК (ДВ, бр. 102 от 1976 г.; изм., бр. 47 от 1978 г.).

§ 2. Наредбата влиза в сила след обнародването ѝ в Държавен вестник. Вписване съобразно нея следва да се извърши и за всички имоти - паметници на културата, реставрирани след влизането в сила на ЗПКМ.

§ 3. Указания по прилагането на наредбата дава Комитетът за култура съгласувано с Министерството на финансите.

§ 4. Наредбата е съгласувана с Министерството на финансите, Българската народна банка, Министерството на правосъдието и с Комитета по архитектура и благоустройство при Министерския съвет.