

Нотариус Камен Каменов:

ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ОТ ЧУЖДЕНЦИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Според разпоредбата на чл. 22 от Конституцията на Република България, чужденци и чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собственост върху земя при условията, произтичащи от присъединяването на Република България към Европейския съюз или по силата на международен договор, ратифициран, обнародван и влязъл в сила за Република България, както и чрез наследяване по закон.

Чужденци и чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собственост върху сгради и ограничени вещни права върху недвижим имот в страната, освен ако със закон е установено друго.

Чужда държава или междуправителствена организация може да придобива право на собственост върху земя, сгради и ограничени вещни права върху недвижим имот в страната въз основа на международен договор, на закон или акт на Министерския съвет.

Чужда държава не може да придобива право на собственост върху недвижим имот в страната по наследство.

Според Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, не могат да придобиват и да притежават право на собственост върху земеделски земи: търговски дружества, в които съдружниците или акционерите са пряко или косвено дружества, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим; търговски дружества, в които

съдружници или акционери са чужденци, извън физическите лица, граждани на държавите - членки на Европейския съюз, и на държавите - страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или чуждестранни юридически лица, извън посочените, както и еднолични търговски дружества, учредени от такива физически или юридически лица; акционерни дружества, които са издали акции на приносител.

Чужденци, които придобият право на собственост върху земеделски земи при наследяване по закон, но не отговарят на условията, предвидени в Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз, или друго не е предвидено в международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България, са длъжни в тригодишен срок от откриване на наследството да прехвърлят собствеността на лица, които имат право да придобиват такива имоти.

В Закона за собствеността и ползването на земеделските земи през месец май 2014г., се въведе разпоредба, съгласно която право на собственост върху земеделски земи могат да придобиват физически или юридически лица, които са пребивавали или са установени в Република България повече от 5 години. Юридическите лица, с регистрация по българското законодателство по-малко от 5 години, могат да придобиват право на

собственост върху земеделски земи, когато съдружниците в дружеството, членовете на сдружението или учредителите на акционерното дружество отговарят на горепосочените изисквания. При сключване на сделката за придобиване на право на собственост върху земеделска земя купувачите - физически лица, представят пред нотариуса декларация за произхода на

средствата, а юридическите лица - документ, доказващ произхода на средствата. Това правило не се прилага при придобиване на право на собственост върху земеделски земи при наследяване по закон.

*Материалът е публикуван във в-к
„Монитор“*