



**УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО**  
*Духът прави силата*

**ФАКУЛТЕТ „БИЗНЕС ФАКУЛТЕТ”**  
**КАТЕДРА „НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ”**

**ЛЮБОМИР ЯВОРОВ ЦВЕТАНОВ**

**ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА  
ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СЕРВИТУТИ ВЪРХУ  
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРИ ИЗГРАЖДАНЕ НА  
ОБЕКТИ НА ЕНЕРГИЙНАТА ИНФРАСТРУКТУРА**

**АВТОРЕФЕРАТ**

на дисертационен труд за присъждане на  
образователната и научна степен „доктор” по научна  
специалност **3.8. „Икономика и управление  
(недвижима собственост)”**

**Научен ръководител:**

**проф. д-р Йорданка Йовкова**

**София, 2022 г.**

Дисертационният труд е написан на български език и е в размер от 175 стандартни страници включващи: увод, три глави, заключение и списък на използваните източници. Изложението съдържа 3 таблици. Към дисертационния труд има 10 приложения, които са в общ обем на 36 страници. Използваната литература съдържа общо 108 източника.

Дисертационният труд е обсъден на 28.02.2022 г. на заседание на катедра „Недвижима собственост“ при Университета за национално и световно стопанство – София (УНСС) и е насочен към защита пред Научно жури.

Авторът на дисертационния труд е задочен докторант в катедра „Недвижима собственост“ при УНСС.

Защитата на дисертационния труд ще се състои на 24.06.2022 г. от 14:00 часа в зала 2032А на Университет за национално и световно стопанство – София, на открито заседание на Научното жури. Материалите по защитата са на разположение на интересувашите се в сектор „Научни съвети и конкурси”, както и на интернет страницата на УНСС (<http://www.unwe.bg>).

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

I. Обща характеристика на дисертационния труд.....	2
II. Структура на дисертационния труд.....	5
III. Кратко изложение на дисертационния труд.....	8
IV. Справки за приносите в дисертационния труд.....	37
V. Списък публикации свързани с дисертационния труд.....	39

## I. Обща характеристика на дисертационния труд

**Актуалността на дисертационния труд** се определя от значимостта на сектор енергетика и засиления интерес на инвеститорите към инвестициите в енергийни обекти използващи възобновяеми енергийни източници и нова енергийна инфраструктура, които имат редица предимства, а именно:

относително добра доходност (потреблението на електрическа енергия постоянно расте, а цената ѝ устойчиво се повишава);

сигурност при реализиране на продажбата на произведената електрическа енергия (зелената енергия се изкупува преференциално съгласно действащото законодателство);

изграждането на нови енергийни обекти произвеждащи зелена енергия е възможно да се финансира от ЕС и от държавата;

при изграждането на енергийните обекти е възможно да се използва законоустановената възможност за възникване на енергийни сервитути. Много често, това е икономически по-изгоден вариант за енергийните предприятия в сравнение със закупуването на недвижими имоти.

Наред с това трябва да се отбележат и следните важни моменти

всички дейности в сектор енергетика подлежат на строг контрол от КЕВР и изискват получаване на лиценз;

за изграждане на нов енергиен обект и съпътстващата го инфраструктура са нужни значителни финансови средства, които често се налага да бъдат набавяни чрез кредитиране от банки;

съществуващата енергийна мрежа не е равномерно разположена из страната и при изграждането на нов енергиен обект следва да бъде съобразено неговото местоположение;

действащата към момента административна процедура по учредяване на енергийни сервитути е бавна и може да забави целия проект по изграждане на енергийния обект.

### **Основните мотиви за написването на дисертационния труд са:**

ограничените научни публикации в областта, които да идентифицират икономическите аспекти при изграждането на енергийна инфраструктура чрез възникването на сервитути;

разкриване на възможностите, които предоставят енергийните сервитути при изграждане на енергийната инфраструктура;

необходимостта от анализ на икономическата проблематика, свързана с изграждането и последващата експлоатация на енергийни обекти чрез възникване на сервитути, както и необходимостта от очертаване на насоки за подобряване на икономическите характеристики и подходи.

**Обектът на изследването** в дисертационния труд са сервитутите, учредявани върху недвижими имоти, които се използват при изграждането на енергийни обекти и съпътстващата ги инфраструктура.

**Предмет на изследване** е влиянието, което оказва използването на сервитути върху недвижими имоти при изграждане на енергийни обекти, върху икономическите характеристики на обектите.

**Потребители на резултатите от дисертационното изследване** се явяват компании, функциониращи в рамките на енергийният сектор в България и по-специално инвеститорите желаещи да изградят нови енергийни обекти. Съществена част от изводите, препоръките и насоките могат да бъдат прилагани и при осъвременяване на нормативната рамка обхващаща процесите на изграждане на енергийни обекти, възникване на енергийни сервитути и най-вече начина за определяне на дължимото обезщетение за учредяване на сервитути по ЗЕ.

**Целта** на дисертационния труд е да се разкрие потенциалът на енергийните сервитути за положително въздействие върху икономическите характеристики на енергийните обекти.

За постигане на целта са поставени следните **задачи**:

1. Да се разкрият теоретичните основи и правната същност на енергийните обекти, енергийната инфраструктура и енергийните сервитути.

2. Да се направи анализ на актуалната нормативна уредба касаеща изграждането на енергиен обект и възникването на енергийни сервитути.

3. Да се проследи процесът по изграждане и лицензиране на нов енергиен обект.

4. Да се идентифицират икономическите проблеми при използването на енергийните сервитути.

5. Да се дадат методически препоръки за по-справедливо определяне размерите на дължимото обезщетени за възникване на енергийни сервитути.

5. Да се изследва на базата на емпиричен материал за конкретен проект за изграждане на енергиен обект влиянието на енергийните сервитути върху определени икономически характеристики на обектите .

6. Чрез сравнителни разчети и изчисления да се оценят предимствата на енергийните сервитути в сравнение със закупуването на имот при изграждането на енергийни обекти.

7. Да се оцени икономическата целесъобразност от използването на енергийни сервитути при изграждането на енергийни обекти.

8. Да се апробира предложния методичен подход за определяне размера на дължимото обезщетение при учредяването на енергийни сервитути

В дисертационния труд се защитава тезата, че възникването на енергийни сервитути е икономически по-добрият вариант при изграждането на енергийни обекти за пренос и разпределение на енергия, както и при последващата им експлоатация.

**Като научен инструментариум** в отделните части на дисертационния труд са използвани: метод на индукцията и дедукцията, анализ и синтез, методи на сравнението, изчислителни процедури и др.

За целите на изследването са използвани над сто български и чуждестранни литературни източници, включващи периодични издания и книги, университетски издания, инвестиционни проекти за изграждане на енергийни обекти, експертни оценки изготвени от лицензирани оценители, актове от българското и европейското законодателство, интернет сайтове, предоставящи специализирана информация в сектора на енергетиката и други.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>Използвани съкращения.....</b>	<b>4</b>
<b>Увод.....</b>	<b>6</b>
<b>Първа глава: Теоретични въпроси.....</b>	<b>10</b>
1. Енергийна инфраструктура.....	10
1.1. Понятие.....	12
1.2. Глобална, национална и регионална инфраструктура.....	15
1.3. Критична инфраструктура.....	18
2. Елементи на енергийната инфраструктура (видове енергийни обекти и съоръжения).....	22
3. Енергийни обекти и съоръжения като недвижими имоти и техните особености.....	27
3.1. Понятие за недвижим имот.....	27
3.1.1. Правни същност на недвижимите имоти.....	27
3.1.2. Икономически характеристики на недвижимите имоти.....	31
3.2. Специфика и характеристики на енергийните обекти и съоръжения като недвижими имоти.....	36
4. Същност на сервитутите и видове сервитути.....	42
4.1. Възникване и историческо развитие на сервитутите.....	42
4.2. Правна същност на сервитутите.....	43
4.3. Сервитути, уредени в действащото българското законодателство.....	47
5. Роля на сервитутите при изграждане на енергийните обекти и съоръжения.....	48
5.1. Същност на енергийните сервитути.....	49
5.2. Видове права произлизащи от енергийните сервитути.....	50
5.3. Ограничения наложени върху служещите имоти, които произлизат от енергийните сервитути.....	51
5.4. Необходими предпоставки за възникване на енергийните сервитути.....	53
6. Ред и начин за учредяване и упражняване на сервитутни права при изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти. Същност на сервитутните зони.....	54
6.1. Същност, характеристики, специфики и размер на сервитутните зони (сервитутни ивици).....	56
6.2. Законов режим за упражняване на сервитутните права по Закона за енергетиката в зависимост от вида на енергийните обекти.....	60
6.3. Специални изисквания и условия при учредяване и упражняване на сервитутните права от енергийните предприятия в поземлени имоти попадащи в горски територии.....	67
7. Основни понятия – обобщения и кратки дефиниции.....	69

<b>Втора глава: Идентифициране на икономически проблеми свързани с учредяването на сервитути при изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти.....</b>	<b>74</b>
1. Определяне размера на дължимите обезщетения при учредяване на сервитути съгласно Закона за енергетиката.....	75
1.1. Начини за определяне размера на дължимото обезщетение за учредяване на сервитути при разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти.....	76
1.2. Задължителни критерии при определяне размера на дължимото обезщетение за учредяване на сервитути при разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти.....	80
1.3. Други дължими обезщетения за учредяване на сервитути при разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти.....	85
2. Методически препоръки за определяне размера на дължимото обезщетение при учредяване на енергийни сервитути.....	86
3. Възникнали разходи в резултат на учредяване и последващо упражняване на сервитутното право, касаещи енергийните сервитути.....	92
3.1. Разходи свързани с учредяването на енергийните сервитути.....	92
3.2. Разходи свързани с последващата експлоатация на енергийните обекти, произлизащи от сервитутните права.....	98
4. Икономически проблеми свързани с цената на енергията.....	100
4.1. Формиране на цената на електрическата енергия достигаща до крайния потребител.....	103
4.2. Значение на използването на сервитути при изграждане на енергийна инфраструктура при определяне цената на енергията.....	106
5. Икономически проблеми свързани с „Европейски зелен пакт“ и преминаването към енергия от възобновяеми източници.....	108
5.1. Проблеми и предизвикателства пред енергетиката и икономиката свързани с „Европейски зелен пакт“.....	110
5.2. Нови перспективи пред енергетиката и икономиката свързани с „Европейски зелен пакт“.....	113
5.3. Роля на енергийните сервитути при изграждането на енергийни обекти използващи възобновяеми енергийни източници.....	116
6. Процедура по издаване на лицензия за производство на електрическа енергия, чрез изграждане на нов енергиен обект и съпътстващата го енергийна структура.....	118

<b>Трета глава: Сравнително емпирично изследване на икономическата целесъобразност на използването на сервитути при изграждане на енергийни обекти и съпътстващата ги инфраструктура.....</b>	<b>125</b>
1. Представяне на инвестиционно предложение за изграждане на енергиен обект и на недвижимия имот, на територията на който ще се строи обекта.....	125
2. Финансово-икономически характеристики на инвестиционното намерение при вариант на закупуване на недвижимия имот, на територията на който ще се строи обекта. Предимства и недостатъци.....	135



3. Финансово-икономически характеристики на инвестиционното намерение при вариант на използване на енергийни сервитути. Предимства и недостатъци.....	144
4. Сравнителен анализ на вариантите и оценка на икономическата им целесъобразност. Избор на вариант в зависимост от вида на енергийния обект.....	151
5. Апробиране на предложния методичен подход за определяне размера на дължимото обезщетение при учредяването на енергийни сервитути.....	156
<b>Заключение.....</b>	<b>166</b>
<b>Използвана литература.....</b>	<b>167</b>
<b>Приложения.....</b>	<b>176</b>

### III. Кратко изложение на дисертационния труд

#### *Увод*

В увода на дисертационния труд е очертана концепцията на изследването. Основните моменти, които са разгледани в уводната част са свързани с актуалността на дисертационния труд и мотивите за написването му, обекта и предмета на изследването, формулирането на основната цел и конкретните задачи за нейното постигане, дефинирането на изследователската теза, представянето на използвания научен инструментариум.

#### *Глава I. Теоретични въпроси*

В **първа глава** на дисертационния труд са разгледани, анализирани и систематизирани законодателната рамка и основните теоретични аспекти в областта на енергетиката и вещното право, което урежда материята свързана със сервитутите. Направен е обзор на законодателството и литературата, засягащи енергийните обекти, сервитутите, енергийните сервитути и начинът на тяхното учредяване.

На основата на задълбочен обзор на различни закони, международни договори и подзаконовни нормативни актове в **точка I** е обсъдено понятието за енергийна инфраструктура. На тази основа е изведена следната авторова работна дефиниция: **енергийната инфраструктура** представлява съвкупността от всички обекти и съоръжения, в които или посредством които се извършва производство на електрическа и/или топлинна енергия, добив или съхранение на нефт или природен газ, пренос и преобразуване на електрическа и топлинна енергия, природен газ, нефт или нефтопродукти през мрежи и спомагателни мрежи и съоръжения, разпределение на електрическа, топлинна енергия или природен газ през мрежи.

Енергийната инфраструктура следва да се разглежда като сложна многофакторна система, състояща се от непрекъснато взаимодействащи и взаимозависими части, които съставляват едно цяло, осигуряващо целостта на световната

и националната и регионалната икономика, като отговаря на нуждите на всички потребители от енергия.

От своя страна, енергийната инфраструктура може да се раздели на глобална, национална и регионална (локална) инфраструктура.

Направен е обзор на литературата и законодателството, засягащи критичната енергийна инфраструктура.

В *точка 2* подробно са разгледани различните елементи на енергийната инфраструктура. Тя се състои от множество енергийни обекти и съоръжения, които са свързани помежду си за да функционира правилно. От своя страна, енергийните обекти и съоръжения могат да бъдат класифицирани по две основни направления – според вида на дейността и процесите, които извършват и според вида енергия, за която те са предназначени.

В зависимост на процесите, които извършват енергийните обекти са:

- 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.

В зависимост от вида на енергията, която произвеждат, пренасят или разпределят, енергийните обекти могат да бъдат няколко вида:

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

В следващата *точка 3* са разгледани енергийните обекти и съоръжения като недвижими имоти, като са обсъдени и техните особености. За да бъдат дефинирани детайлно енергийните обекти, следва те да бъдат разгледани и като 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. Именно за

това, основна част от тяхната правна и икономическа същност следва да се разглежда през призмата на недвижими вещи.

Разгледано е понятието за недвижим имот, неговата правната същност, както и икономическите характеристики на недвижимите имоти. Констатирано е, че в българското законодателство не съществува легална дефиниция за недвижим имот. За да достигне до правната същност на недвижимите имоти, първо следва да бъде разгледано понятието вещ. Като основен белег, по който следва да се разглеждат вещите е делението на движими и недвижими. 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.<sup>1</sup> Поради горното, в правната теория е прието твърдението, че термините недвижими вещи и недвижими имоти означават едно и също.

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 недвижима собственост.

Според проф. Йовкова, „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)“<sup>2</sup>.

В следващия параграф на тази точка е обърнато внимание на спецификите и характеристиките на енергийните обекти и съоръжения като недвижими имоти. Тъй като енергийните обекти са трайно прикрепени към земята, в теорията и практиката е прието те да се разглеждат като недвижими имоти. Друга важна тяхна особеност е, че според действащото българско законодателство енергийните обекти могат да бъдат собственост

---

<sup>1</sup> Закон за собствеността Обн. ДВ. бр.92 от 16 ноември 1951г.

<sup>2</sup> Йовкова, Й. Стаменова В. и др. Недвижима собственост, Авангард прима, София, 2016, стр. 23

единствено и само на енергийни предприятия. Енергийните обекти се характеризират и със значителни по размер разходи за тяхното изграждане, високи експлоатационни разходи, както и дълъг жизнен и експлоатационен цикъл.

Разгледани са и икономическите 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. 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. 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.

В **точка 4** се разглеждат правната същност на сервитутите и различните видове сервитути. Проследено е хронологично историческото развитие на сервитутите.

Появата на сервитутите е продиктувана от разпокъсаната собственост в Римската империя и възникналата нужда отделните поземлени имоти да бъдат използвани пълноценно. За първи път са уредени в римското частно право, което познава както поземлените, така и личните сервитути<sup>3</sup>. След разпада на империята, сервитутите присъстват в правните системи на почти всички западноевропейски страни, а след освобождението на България, те са уредени и в българското законодателство - първоначално в Закона за имуществата, собствеността и сервитутите, който е действал до

---

<sup>3</sup> Андреев, М., Римско частно право, седмо издание; Тракия-М, С., 1999. стр. 241

1951 г. В действащото към момента българско законодателство липсва обща уредба на сервитутите, като присъстват само отделни правила за различни видове сервитути уредени в специални закони. Тяхната роля се обуславя и засилва осезаемо след възстановяването на частната собственост върху поземлените имоти през 1989 г.<sup>4</sup>

В следващата част на изложението е направен преглед на научната литература, изследваща правната същност на сеервитутите. Българското законодателство не познава личните сервитути, като в него съществуват само поземлени. Легалната дефиниция за поземлен сервитут е дадена в чл. 103 от Закона за водите. В правната теория е възприето определението, че „сервитутът е вещно право на ограничена власт върху чужд недвижим имот и представляващо изгода за използването на този имот”<sup>5</sup>.

Обект на сервитутното право винаги са недвижимите имоти. За да възникне сервитут е необходимо съществуването на два имота, които принадлежат на различни лица – един, който се обременява със сервитут (служещ) и друг - господстващ, в чиято изгода се учредява сервитутно право. Носителят на сервитутното право е собственикът на господстващия имот, като обаче това право няма личен характер – за него е характерно следване на веща, на имота.

Поради липсата на обща уредба на сервитутните права, в българското законодателство липсва и класификация на способите за придобиването им, като не е налична и задълбочена съдебна практика в тази насока. В правната литература е прието да се изхожда от общата законова разпоредба на чл. 55 от ЗС за придобиването на вещни права върху чужда вещ, а именно чрез правна сделка, давност или по друг начин (административен акт, завет, съдебно решение и др).<sup>6</sup>

В действащото българско законодателство се урежда не едно общо сервитутно право, а отделни видове сервитутни права с различно съдържание уредени в специални закони:

- Закон за устройство на територията

---

<sup>4</sup> Боянов, Г., Вещно право; Авалон, С., 2009, стр. 279-280

<sup>8</sup> Венедиков, П., Система на българското вещно право, 7М график, С. 1991. стр. 213.

<sup>6</sup> Боянова, Г., Вещни сервитутни права; Авалон, С., 2008, стр. 143-144

- Закон за водите
- Закон за горите
- Закон за опазване на селскостопанското имущество
- Закон за енергетиката

В **точка 5** на първа глава е описана на ролята на сервитутите при изграждане на енергийните обекти и съоръжения.

Енергийната инфраструктура и по-конкретно мрежите и съоръженията за пренос на енергия, преминават както през населени места, така и през всякакви други имоти с различно предназначение – гори, земеделска земя и др. Тъй като е невъзможно всички имоти, през които преминава енергийната инфраструктура да бъдат закупени от енергийните предприятия поради законови ограничения и други причини, а и това би им коствало значителни по размер средства за заплащане отчуждаването на имотите, в наши дни, законодателството е устроено така, че то да позволява учредяването на сервитути при изграждане или разширяване на енергийните обекти.

Енергийните сервитути са уредени в Раздел II от Закона за енергетиката, където е регламентирано, че при разширение на съществуващи и при изграждане на нови линейни енергийни обекти в полза на лицата, които ще изграждат и експлоатират енергийния обект възникват сервитути<sup>7</sup>. Тъй като, според действащото българско законодателство собственици на енергийни обекти могат да бъдат само енергийни предприятия, от тук следва, че титуляр на тези сервитутни права могат да бъдат само енергийните дружества. При този особен вид сервитути, господстващ имот се явяват самите енергийни обекти и съоръжения, тъй като те също представляват недвижими имоти, а служещ е имота, в който са изградени тези съоръжения<sup>8</sup>.

Законът за енергетиката изчерпателно очертава какви могат да бъдат сервитутите в процеса на изграждане на енергийната инфраструктура. Съгласно чл. 64 от ЗЕ, при разширение на съществуващи и при изграждане на нови въздушни и подземни

---

<sup>7</sup> Закон за енергетиката, Обн. ДВ. бр.107 от 9 Декември 2003 г.

<sup>8</sup> Боянова, Г., Вещни сервитутни права; Авалон, С., 2008, стр. 133-134

електропроводи на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи в полза на лицата (енергийните предприятия), които ще изграждат и експлоатират енергийния обект възникват сервитути<sup>9</sup>. По своята същност те биват:

- право на преминаване на хора и техника;
- право на прокарване на въздушни и подземни електропроводи на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи;
- ограничаване в ползването на поземлени имоти, прилежащи към енергийните обекти.

Освен гореизброените права, които възникват за енергийните предприятия вследствие на учредяване на енергийните сервитути, законът предвижда и немалко ограничения към служещите поземлени имоти, върху които е учреден сервитут. В тези имоти не се допуска извършване на застрояване, в частта на имота, където попада сервитута е забранено засаждане на трайни насаждения, не се допуска прокарване на проводи на други мрежи на техническата инфраструктура и др.

Основните предпоставки за да възникнат енергийните сервитути са две:

- наличието на влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението и размерите на сервитутните зони на линейния енергиен обект в засегнатите имоти;
- титулярят на сервитутното право да изплати еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът, както и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот.

В *точка 6 от дисертационния труд* детайлно са разгледани редът и начините за учредяване и упражняване на сервитутни права при изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти, като е изяснена и същността на сервитутните зони.

---

<sup>9</sup> Закон за енергетиката. Обн. ДВ. бр.107 от 9.12.2003 г.



Анализирана е нормативната уредба, която регламентира материята свързана със сервитутните зони.

След учредяването на сервитутното право в полза на енергийното дружество, там където преминава енергийната инфраструктура, възникват сервитутни зони, които поставят под специален режим недвижимите имоти върху които попадат. По силата на закона в сервитутните зони се въвеждат множество ограничения, които ограничават не само правото на собственост върху имота, а и въвеждат ограничения в поведението на енергийното предприятие и трети лица. Заедно с ограниченията, по силата на закона възникват и множество права за енергийното дружество, които спомагат за безпроблемната експлоатация на енергийния обект и неговата поддръжка.

Въз основа на анализ на действащите нормативни актове е изведена следната авторова работна дефиниция: **сервитутната зона** следва да бъде разгледана като зона, търпяща определени законови ограничения по отношение на правото на собственост върху недвижим имот (без значение частна или държавна), сервитутните права в сервитутната зона се упражняват при специален режим, като тази зона обхваща законово регламентирани разстояния от недвижимия имот в зависимост от разположението на енергийния обект или енергийната инфраструктура, които обслужва зоната и във връзка с които е учреден енергиен сервитут.

Разположението и размерите на сервитутните зони се определят въз основа на съответните проучвания и проекти за изграждане или разширение на енергийните обекти и съобразно предвидени в приложенията към посочената по-горе наредба минимални размери. От своя страна видът и местоположението на енергийните обекти и на площите на служещите поземлени имоти, включени в границите на сервитутните зони, се определят в общите и подробните устройствени планове.

Размерите на сервитутната зона обслужваща енергиен обект са различни в зависимост от местоположението им и вида на недвижимите имоти и енергийните обекти. При определяне на размерите на сервитутната зона, водещо е тя да бъде функционална за различните обекти, поради което се вземат под внимание няколко важни критерии: вида на основната за обекта енергия; вида на енергийния обект; начина

на полагане на проводите и съоръженията - подземно, наземно, надземно (въздушно), подводно; предназначението на засегнатия от сервитутната зона поземлен имот; вида и височината на трайните насаждения в засегнатия от сервитутната зона поземлен имот и др.<sup>10</sup>

На следващо място в тази точка, детайлно е разгледан законовия режим за упражняване на сервитутните права по Закона за енергетиката в зависимост от вида на различните енергийни обекти. Обърнато е специално внимание и на изискванията и условията при учредяване и упражняване на сервитутните права от енергийните предприятия в поземлени имоти попадащи в горски територии.

В *точка 7* са обобщени основните разгледани до момента понятия, като са дадени кратки дефиниции за: сервитут; сервитутна зона; граници и размери на сервитутните зони; енергиен обект; енергийна инфраструктура и недвижим имот.

## *Глава II. Идентифициране на икономически проблеми свързани с учредяването на сервитути при изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти*

В *Глава втора* на дисертационния труд са идентифицирани икономическите проблеми при използването на енергийните сервитути. Разгледани са подробно възникващите разходи в резултат на упражняване на сервитутното право, свързани както с учредяването на самия сервитут, така и свързани с последващата експлоатация на енергийните обекти, произлизащи от сервитутните права. Дадени са методически препоръки и е предложен формализиран подход – аналитичен математически израз за определяне размера на дължимото обезщетение при възникване на енергийни сервитути. Обсъдени са икономическите проблеми свързани с цената на електроенергията и е разгледана ролята на енергийните сервитути при формиране на тази цена. Анализирани са „Европейският зелен пакт”, както и икономическите проблеми, до които ще доведе той,

---

<sup>10</sup> Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните, Обн. ДВ. бр.88 от 8 Октомври 2004 г.

като в тази връзка е изяснена ролята на енергийните сервитути при изграждането на енергийни обекти използващи възобновяеми енергийни източници.

В **точка 1** е направен обстоен **анализ на начина, по който се определя размера на дължимите обезщетения** при учредяване на сервитути съгласно Закона за енергетиката. Законът за енергетиката<sup>11</sup> въвежда задължението **титулярят на сервитута да изплати еднократно обезщетение на собственика на имота**, върху който ще бъде учреден енергийният сервитут. Също така, в закона е предвидено и че освен на собственика на имота, парично **обезщетение се дължи и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот**, като право на строеж, право на ползване и др. Размерът на обезщетението може да бъде определено по два различни алтернативни начина, като е предоставена възможност на страните да изберат подходящия за всеки конкретен случай. Когато е налице съгласие между страните, относно волята за самото учредяване на сервитут, те имат възможност да се обърнат към лицензиран оценител. Лицензирания оценител изготвя възложената му оценка и въз основа на нея се определя и размера на дължимото обезщетение. Когато обаче, не е налице съгласие между страните или не е изяснена собствеността на служещия имот, закона предоставя възможността на енергийното предприятие да пристъпи към учредяване на енергийния сервитут посредством административна процедура, след като се обърне към кмета на общината, в чиято територия попада имотът.

Въпреки подробно описаните в закона процедури, въвеждащи задължително изплащане на обезщетение, към момента **няма разписана единна методика** за определяне цената на сервитутното право що се касае за изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти. Все пак, чл. 65 от ЗЕ въвежда прилагане на някои задължителни критерии при определяне размера на обезщетението, които са посочени в закона, но без да се навлиза в конкретика и без да се препраща към ясна методика. Тези критерии са: площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута; видовете ограничения на ползването, които ще възникнат след учредяване на енергийния

---

<sup>11</sup> Закон за енергетиката Обн. - ДВ, бр. 107 от 09.12.2003 г.

сервитут; срокът, за който ще бъде учреден сервитутът; справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута.

**В точка 2 са дадени методически препоръки и е предложен формализиран подход – аналитичен математически израз за определяне размера на дължимото обезщетение при възникване на енергийни сервитути.** Предложеният подход отчита всички задължителни критерии поставени в ЗЕ и отразява пропуснатите ползи за собственика на служещия имот, обезценката на имота след възникване на сервитута, както и типа на енергийната инфраструктура.

Липсата на единна методика, при определяне размера на дължимото обезщетение за учредяване на енергийни сервитути води до редица неудобства и създава икономически проблеми. Именно поради липсата ясна методика, този вид оценки са сложни и твърде специфични, поради което малко независими оценители се съгласяват да изготвят такива. Липсата на методика води и до друг проблем - възможно е двама оценители да дадат много различни по размер оценки на обезщетението за един и същ сервитут, като това крие опасност някоя от страните по сделката да бъде ошетен. Най-често, при изготвянето на този тип оценки, поради непълнотите в действащото законодателство и липсата на точна методика, бива ошетен собственика на служещия имот, тъй като при определяне размера на обезщетението не се вземат предвид пропуснатите ползи за собственика на имота. За да се улесни процесът по изграждане на енергийната инфраструктура, безспорно следва да се разпишат единни критерии при определяне размера на дължимите обезщетения за учредяване на енергийните сервитути.

На базата на формула за определяне размера на дължимото обезщетение при възникване на сервитути (от всякакъв вид), фигурираща в Наредба на Столичен общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, след като тази формула **е модифицирана, преработена и обогатена, в дисертационния труд е предложен формализиран подход – аналитичен математически израз за определяне размера на дължимото обезщетение при възникване на енергийни сервитути:**

$$\text{Ссерв} = [ (\text{Ссз.} + \text{Sд})\text{Цзем.} ] * \text{Кс} * \text{Кео} * ( 1 + \text{ППсл} + \text{Обсл} )$$

където:

**Ссерв** – стойността на дължимото обезщетение за възникване на сервитут по ЗЕ

**Сзем.** - пазарна стойност на земята (имота)

**Сзем.** = (Scз. + Sд)Цзем.

където:

**Scз** - площ на сервитутната зона попадаща в имота в кв.м.

**Sд** - площ заета от други съоръжения в имота в кв.м.

**Цзем.**- относителна пазарна стойност на земята в района на преминаване на трасето в лева/кв.м. За намиране на относителната пазарна цена на имота, през който минава енергийната инфраструктура се използва метода на пазарните множители (аналога). При този метод, се използват пазарни коефициенти за извършване на сравнение между аналога и оценяваната земя (имот) с цел определяне на пазарната й цена. За прилагането на този метод се налага да се използват като източници на информация, достатъчен брой анализи с подобен на оценявания имот пазарен статус.

**Кс** - коефициент отчитащ срока, за който е учреден сервитута с точност до три знака след десетичната запетая

**Кс** =  $(1-1,05^{-n})$ , където "n" е броят на годините, за които е учредено правото. Коефициентът не може да бъде по голям от 0,9

**Кео** - експертно определян коефициент отчитащ вида на енергийния обект и неговата инфраструктура, както и ограниченията, които енергийния сервитут налага на собственика на земята за ползването. Този коефициент следва да е в границите между 0,5 и 1,0

**Псл** - експертно определян коефициент отчитащ пропуснатите ползи за собственика на служещия имот. Коефициентът е в границите между 0,05 и 0,08.

**Обсл** - експертно определян коефициент отчитащ обезценката на имота след възникване на сервитута. Коефициентът е в границите между 0,05 и 0,08.

Предложеният методичен подход, отразява до голяма степен конкретните специфики на енергийните сервитути. Той може да бъде ползван и прилаган за всички видове енергийни обекти и съпътстващата ги инфраструктура. Новото, в предложената

формула за определяне размера на дължимото обезщетение за възникване на сервитут по ЗЕ, е че тя отразява **и икономическите, а не само правните** аспекти при определянето на този размер. С помощта ѝ може да се достигне до по-справедлив размер на обезщетение, който отразява **и икономическите загуби** за собственика на служещия имот, върху който ще възникне енергиен сервитут, като те са съобразени с целия период на действие на сервитута.

В **точка 3** е направен обстоен анализ на възникналите **разходи в резултат** на учредяване и последващо упражняване на сервитутното право, касаещи енергийните сервитути. Тези разходи условно могат да се разделят на две групи – разходи свързани с учредяването на енергийните сервитути и разходи произлизащи от последващата експлоатация на енергийната инфраструктура, свързани със енергийният сервитут.

Към първата група - **разходи свързани с учредяването на енергийните сервитути спадат:**

- Разходи свързани със заплащане на обезщетение на собственика на имота;
- Разходи свързани със заплащане на нотариални такси;
- Разходи свързани със заплащане на местен данък;
- Разходи свързани със заплащане на такса за вписване в Имотен регистър;
- Разходи свързани със заплащане на такси за отразяване в кадастъра.

След учредяването на сервитутните права и тяхното вписване и отразяване в съответните регистри, за енергийните предприятия възникват и множество други **разходи, свързани с изграждането и последващата експлоатация на енергийните обекти, произлизащи от сервитутните права.** Енергийните предприятия имат множество законоустановени задължения, свързани с упражняването на сервитутните права, които генерират за тях редица разходи, които са периодични и за дълъг времеви период. Основните сред тях са: Разходи свързани с възстановяване на терена на сервитутната зона в състоянието, в което е била преди започване на строителството; Разходи свързани с периодично почистване на сервитутните зони; Разходи свързани с

отстраняване на аварии за възстановяване на експлоатационната годност на енергийните обекти и др.

В **точка 4** на глава втора са изследвани икономически проблеми свързани с **цената на енергията**. Крайната цена на енергията, която е от изключително значение както за битовите потребители, така и за бизнеса и промишлеността се явява един от важните въпроси както в сферата на енергетиката, така и в икономиката. Цената на енергията влияе както върху самото и потребление, така и косвено върху количествата произведена енергия. В съвременния свят, ролята на електрическата енергия, природният газ, нефтът, въглищата и други енергийни ресурси е значима, като те са застъпени във всички аспекти на живота. Макар реално да съществува свободен пазар, и стойността на енергията да се образува основно в зависимост от търсене и предлагане, поради изключителната важност на тези ресурси, **държавата също може да оказва влияние на цената**, посредством своите органи и действието на различни методики - тоест при образуване цената на енергията, като важен вътрешен фактор се определя и политиката на държавата. Държава може да влияе на цената на енергията според нуждите на обществото и бизнеса като регулира пазара. В България, съгласно Закона за енергетиката, органът, който осъществява контрол върху цената на различните видове енергия е Комисия за енергийно и водно регулиране (КЕВР), като в дисертационния труд са разгледани основните правомощия на тази комисия. Разгледан е и начинът за формиране на цената на електрическата енергия достигаща до крайния потребител, като е обсъдено и влиянието, което оказва използването на сервитути при изграждане на енергийна инфраструктура за определяне цената на енергията.

В **точка 5** на глава втора са анализирани **икономическите проблеми свързани с „Европейски зелен пакт“** и преминаването към енергия от възобновяеми източници. Климатичните промени, които се наблюдават на планетата в последните няколко десетилетия, накараха много държави да преосмислят политиките си по отношение на екологията, а в това число и по отношение на използваните енергийни източници. Много учени посочват като основен причинител на глобалното затопляне и парниковият ефект използването на изкопаеми горива за производство на енергия. Поради тази причина,

редица държави започват поетапно преориентиране от производство на енергия чрез изгаряне на въглища, нефтопродукти и природен газ, към производство на енергия от възобновяеми енергийни източници. Най-големи усилия в тази насока полага Европейският съюз, който повече от 10 години вече води устойчива политика в тази насока. В тази връзка са подписани редица споразумения и се правят мащабни инвестиции в сектор енергетика, с цел поетапно на територията на ЕС да се премине изцяло към използване на зелена енергия. Също така, този преход е и шанс Европа да стане енергийно независима от трети страни, които към момента са основен неин доставчик на природен газ и нефт. Като страна членка на ЕС, България също ще бъде силно повлияна от тези процеси, които ще предизвикат редица икономически проблеми, както в сектор енергетика, така и за цялата икономика. В тази точка на дисертационния труд се посочват и анализират не само икономическите проблеми свързани с „Европейски зелен пакт”, но и новите възможности и перспективи, които той предоставя. Обсъдена е и ролята на енергийните сервитути при изграждането на енергийни обекти използващи възобновяеми енергийни източници.

**В точка 6** е обсъдена и анализирана **процедурата по издаване на лицензия за** производство на електрическа енергия, чрез изграждане на нов енергиен обект и съпътстващата го енергийна структура. Административното производство по издаване на лиценз за произвеждане на електрическа енергия и изграждане на нов енергиен обект протича пред КЕВР, като комисията изследва и проверява, дали са налице всички предвидени в ЗЕ и наредбите изискуеми условия, преди да се произнесе с решение, с което да издаде лицензия за дейността „производство на електрическа енергия” и определи условията за изграждане на новия енергиен обект заедно със свързващата го инфраструктура, както и срока за започване на лицензионната дейност чрез него. Преди да вземе решението си, комисията подробно проверява и процеса по присъединяване на новия енергиен обект, към вече съществуващата електропреносна и електроразпределителна мрежа. Присъединяването се осъществява, чрез изграждане на нова енергийна инфраструктура, която да обслужва новоизградения енергийния обект. Тази инфраструктура се състои от редица съоръжения, като за да бъдат прокарани



същите, съществена роля имат и енергийните сервитути, които следва да бъдат учредени в полза на енергийното предприятие (дружеството заявител за лиценз).

За да се произнесе с решение, комисията обсъжда подробно всички подадени документи, в това число инвестиционни и технически проекти, спецификация на енергийния обект и др., както и дали са налице изискуемите от закона предпоставки за издаване на лицензия по заявената дейност. Внимание се отделя на правните, техническите и икономическите аспекти на проекта за изграждане на енергийния обект и съпътстващата го инфраструктура.

От направения анализ на процедурата по издаване на лицензия за изграждане на нов енергиен обект и производство на електрическа енергия чрез него, е достигнато до заключение, че това е строго регулиран от КЕВР процес, при който предварително следва да са изяснени всички параметри на проекта от техническото му изграждане, до конкретните срокове на действие на обекта, както и цялостното му финансиране по етапи. Изграждането на нов енергиен обект, изисква големи инвестиции и ресурси, което затруднява достъпа до този сектор на по-широк кръг от лица. За да се постигнат набелязаните цели в Европейския зелен пакт за изграждане на повече енергийни обекти използващи възобновяеми енергийни източници, България следва да опрости процедурата по издаване на лицензия за тази дейност, както и да осигури държавно финансиране под формата на субсидии или целева помощ за бизнеса желаещ да инвестира в производство на енергия чрез ВЕИ.

### *Глава III. Сравнително емпирично изследване на икономическата целесъобразност на използването на сервитути при изграждане на енергийни обекти и съпътстващата ги инфраструктура*

В *трета глава*, на базата на емпиричен материал за **конкретен проект за изграждане на енергиен обект, чрез сравнителни разчети и анализ** са оценени предимствата на енергийните сервитути в сравнение със закупуването на имоти, при изграждането на енергийни обекти. Посочено е, в кои случаи е налице икономическа

целесъобразност от използването на енергийни сервитути. Изчислени са параметрите на финансовите предимства, които предоставят енергийните сервитути.

Апробиран е предложения методичен подход за определяне размера на дължимото обезщетение при учредяването на енергийни сервитути, като са направени конкретни изчисления по изведената формула, на база вече изготвена подобна оценка за размера на обезщетението при енергийни сервитути.

В *точка 1* е представено **инвестиционно предложение** за изграждане на енергиен обект. На базата реален казус и инвестиционно предложение за изграждане на енергиен обект е разгледана подробно процедурата по оценка на въздействието върху околната среда.

Съгласно разпоредбите на Закона за опазване на околната среда (ЗООС) на плановете, програми и инвестиционни предложения за строителство, дейности и технологии или техни изменения или разширения, при чието осъществяване са възможни значителни въздействия върху околната среда се извършва екологична оценка и оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

Основната цел на ОВОС е да се установят възможните въздействия върху околната среда и здравето на хората в резултат на строителството и последващата експлоатация на различни инвестиционни предложения. Това е от изключителна важност при изграждане на енергийни обекти, тъй като често те могат да оказват много силно влияние, поради спецификата на дейността им, технологиите използвани при строителството или горивата, които ще разходват при дейността си. Тази оценка следва да се извърши още на етап проучване и разработване на обекта, преди да се вземе решение за осъществяването му. Констатациите от оценката трябва да се вземат предвид както при проектирането на енергийния обект, така и при изграждането и бъдещата му експлоатацията.

През задължителната процедура по ОВОС следва да преминат всички големи инвестиционни предложения, чиято реализация може да окаже въздействие върху околната среда. В тази категория попада и строителството на всички енергийни обекти

като електроцентрали (ВЕЦ, АЕЦ, а понякога и вятърни и фотоволтаични електроцентрали), както и обслужващата ги инфраструктура (електропроводи, тръбопроводи и др.).

Самата процедура стартира още в най-ранен етап на проекта за изграждане на енергийния обект, като възложителят е длъжен да информира писмено компетентните органи - Министерството по околната среда и водите и Регионалната инспекция по околна среда и водите за своето инвестиционно предложение, като внася уведомление по одобрен образец. При вече постъпило уведомление, се извършва произнасяне с решение от страна на МОСВ или РИОСВ **относно необходимостта от извършване на оценка.** Ако административният орган прецени, че енергийният обект предмет на инвестиционното предложение няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони и др. конкретно описани в закона обекти, може да разреши на възложителя по инвестиционното предложение да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда.

В случаите, когато се констатира необходимост от извършване на оценка, процедурата продължава с изготвяне на доклада за ОВОС. Докладът съдържа подробна информация за спецификите на строителния проект, характеристики на околната среда, защитени зони, и алтернативи за осъществяване на инвестиционното предложение. В него се посочва и методиката за извършването на самата оценка, както и мерки за намаляване на евентуалното отрицателно въздействие върху околната среда, биоразнообразието, местообитанията, човешкото здраве, културното наследство и др. От страна на административния орган се издава оценка на внесенния доклад, като тя може да бъде положителна или отрицателна. При отрицателна оценка процедурата се прекратява, а при положителна оценка се организира обществено обсъждане на доклада. След приключване на общественото обсъждане по доклада, в 45 дневен срок следва да се вземе и окончателното решение дали да се разреши или забрани реализирането на предлагания проект за изграждане на нов енергиен обект.

С цел подробен анализ и по-добро онагледяване на това как се реализира инвестиционно предложение, в дисертационния труд е проучен практически пример на подадено в МОСВ и РИОСВ-Пазарджик инвестиционно предложение за изграждане на Енергиен обект.

От анализирания конкретен пример на инвестиционно предложение за изграждане на енергиен обект - фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници, се достига до извода, че енергийните обекти използващи зелена енергия са в привилегирована спрямо закона позиция и често за тях не се налага извършване на ОВОС. Това е така, тъй като самите ВЕИ са по-малки по размери и не използват изкопаеми горива, които да замърсяват околната среда. Също така, при строителството им не се изискват мащабни и сложни инженерни решения и в природата не се отделят вредни вещества, които да замърсяват почвата и водите. За сравнение, процедурата за издаване на разрешение за изграждане на енергийни обекти използващи изкопаеми горива е още по-обемна, като се изисква съгласуване с по-голям брой институции. Цялостната процедура по ОВОС е много сложна и отнема значително време докато бъде напълно извървяна и съгласувана с всички отговорни институции, поради което строителството на енергийни централи използващи зелена енергия дава голямо предимство за инвеститорите, а именно по-кратките срокове за получаване на разрешение на инвестиционното намерение, тъй като много често за тези обекти не се извършва ОВОС и процедурата по издаване на разрешение е съкратена.

В **точка 2** на трета глава са обсъдени и **анализирани финансово-икономическите** характеристики на инвестиционното намерение **при вариант на закупуване на недвижимия имот**, на територията на който ще се строи обекта. Изведени са основните предимства и недостатъци на този вариант.

Един от най-важните фактори при изграждането на нов енергиен обект е правилният подбор на неговото местонахождение. Определянето на местонахождение и конкретното идентифициране на имотите, върху които ще се разпростира енергийният обект са едни от първите проблеми, които следва да бъдат решени при стартиране на проекта. Недвижимите имоти, върху които ще се разпростира енергийният обект са

основна съставна част както при съставянето на инвестиционно предложение, така и при изготвянето на финансов план. Стойността на имотите, която следва да бъде заплатена за тяхното придобиване, както и обезщетенията дължими за придобиване на други вещни права като сервитути и право на строеж, са едно от големите пера в общата стойност на всеки проект за изграждане на енергиен обект. Поради горното, във финансовата част на всеки инвестиционен проект за изграждане на енергиен обект, следва подробно да бъдат анализирани разходите за закупуване на имоти, както и различните алтернативни решения свързани с използването на ограничени вещни права. Много често, при избор на недвижими имоти, инвеститорите не могат да се ръководят единствено от тяхната цена (да се търсят и закупят по-достъпни имоти), а трябва да се съобразят с редица други фактори, като тяхното местоположение, релеф и предназначение.

При изграждането на енергиен обект за производство на енергия, недвижимите имоти върху които той ще бъде изграден винаги следва да се закупят от енергийното дружество инвеститор, за да бъде реализиран проекта. Когато обаче става въпрос за изграждане на енергийни обекти, които служат за пренос на енергия или други обслужващи съоръжения, то е налице още една законоустановена възможност, а именно да възникнат сервитути по ЗЕ върху имотите през които ще преминава енергийната инфраструктура. Тази възможност е дадена в закона, основно поради спецификата на тези линейни енергийни обекти, които са с голяма дължина и се налага да преминат през множество недвижими имоти с различна собственост, статут и предназначение. Също така, не винаги е възможно енергийното предприятие да закупи всички тези недвижими имоти, които ще бъдат засегнати от енергийните обекти за пренос на енергия, тъй като част от тях например могат да засягат пътища, които по закон са единствено държавна или общинска собственост. Дори когато се касае за изграждане на енергийни обекти и съоръжения с по-малки размери и е фактически възможно да се закупят засегнатите имоти, енергийните предприятия може да предпочетат върху тези имоти да възникнат енергийни сервитути, основно поради финансови причини, тъй като често дължимите обезщетения за учредяването на сервитута са значително по-малки от пазарната цена на недвижимия имот. Тези финансови разчети и анализи следва да се направят отще при

съставянето на инвестиционния проект, като във всеки конкретен случай, следва да се прецени дали е по-изгодно и целесъобразно за проекта закупуването на имота или учредяването на сервитути.

Чрез конкретен казус за изграждане на реален енергиен обект, се посочват и анализират силните и слабите страни на двата подхода. За целите на изследването, е проучен реален казус<sup>12</sup>, при който енергийно дружество възнамерява да изгради нов енергиен обект – трафопост тип БТКП, като за нуждите на проекта, той трябва да бъде изграден върху конкретен имот, общинска собственост на община Варна. Експертите, служители на енергийното предприятие преценяват, че за изграждането на трафопост за присъединяване на нови абонати към електроразпределителната мрежа, технологично и финансово по-изгодно ще бъде да не се закупува конкретния недвижим имот, а е подадено искане до общината в полза на дружеството да бъдат учредени ограничени вещни права – право на строеж, сервитутни права за прокарване на кабели средно напрежение и сервитутни права за сервитутната зона, която ще обслужва трафопоста.

Конкретното искане от страна на енергийното дружество, адресирано до община Варна, е във връзка с изграждането на нов трафопост тип БКТП, за присъединяване на нови абонати, в полза на дружеството да бъдат учредени вещни права за изграждане на обекта със следните размери:

- Отстъпено право на строеж за трафопост – 14,30 кв.м.
- Сервитут за кабели средно напрежение – 2,10 кв.м.
- Сервитутна зона за обслужване на трафопоста - 29,05 кв.м.

Въз основа на отправеното предложение в община Варна е задействана процедура по учредяване на възмездно право на строеж в посочения имот, както и не срвитутни права в полза на енергийното дружество. За определяне на пазарната стойност на правото на строеж, както и на справедливия размер на дължимите обезщетения за възникване на енергийните сервитути е ангажиран сертифициран оценител вписан към

---

<sup>12</sup> <https://varnacouncil.bg/wp-content/uploads/2018/03/Predlogenie-ot-Kmeta-za-uchrediavane-na-pravo-na-stroeg-na-Elektorazpredelenie-sever-AD.pdf> - официален сайт на община Варна

КНОРБ с правоспособност за оценка на недвижими имоти, като му е възложила да изготви доклад за определяне на пазарна стойност.

След като са съобразени и сравнени всички характеристики на оценявания имот и другите аналогични имоти и е приложен корекционен коефициент е получена пазарната цена на имота за кв. м. – 219,05 лв., а от там и пазарната цена на целия недвижим имот – 4 069 310,50 лв. От така получената пазарна стойност на имота, нагледно се изяснява защо енергийното дружество е преценило да изгради енергийният обект, чрез учредяване на право на строеж и сервитути. В конкретния случаи, за изграждането на този тип енергиен обект закупуването на недвижимия имот се явява финансово неизгодно и икономически неоправдано. За съпоставка, следва да се отбележи и че съгласно заключението на изготвения оценителски доклад, общата пазарна цена за отстъпеното право на строеж и възникването на двата сервитута възлиза на 5 130 лв. без ДДС, като тази сума е многократно по-малка от сумата за закупуване на имота.

Закупуването на недвижимия имот, на територията на който ще се изгражда енергиен обект, не винаги е най-добрият вариант. Преценка следва да се прави при всеки конкретен случай, като под внимание трябва да бъде взет типа на енергийния обект и неговите функции. Ако енергийният обект служи за производство на енергия, то закупуването на недвижимият имот е задължително и той следва да бъде избран така, че да е подходящ за нуждите на обекта, както и да бъде съобразена неговата цена и какво финансово влияние ще окаже тя върху цялото инвестиционно предложение. Закупуването на недвижимия имот, върху който ще бъде изграден обекта, може да допринесе за по-голяма сигурност и предвидимост при изграждането му, както и при последващата му експлоатация. Друго предимство при този вариант е, че закупения имот може да бъде използван и като обезпечение за банкови кредити при набиране на средства за реализиране на проекта. Тъй като ограничените вещни права се учредяват за определен срок, при вариант на закупуване на имота е налице възможността енергийният обект да бъде модернизирани и да бъде удължен живота му за по-дълъг период на експлоатация, без да е необходимо това да се съобразява със срока на сервитутите. Като основен недостатък при варианта на закупуване на недвижимия имот при изграждане на

енергийния обект, следва да се посочи необходимостта от заплащане на значително по-висока цена, в сравнение с дължимите обезщетения за учредяване на сервитути и право на строеж. Наред с горното, не бива да се пренебрегват и по-големите разходи свързани с данъци и нотариални такси при самото придобиване на собствеността. Не на последно място, след придобиване на недвижимия имот, върху който следва да бъде изграден енергийният обект, за енергийното дружество възникват и разходи свързани с поддръжката на недвижимия имот, в това число и за застраховки, както и ежегодно заплащане на местни данъци и такси за имота.

*Таблица 1. Предимства и недостатъци на инвестиционно намерение за изграждане на енергиен обект, при вариант на закупуване на недвижимия имот, на територията на който ще се строи обекта.*

предимства	недостатъци
<p>1. По-голяма сигурност и предвидимост при изграждането на обекта и при последващата му експлоатация;</p> <p>2. Недвижимият имот може да бъде използван като обезпечение за получаване на кредити с цел финансиране на проекта по изграждане на енергийния обект;</p> <p>3. Закупуването на имота предоставя повече възможности за модернизиране на енергийния обект и увеличаване на жизнения му цикъл.</p>	<p>1. Заплащане на значително по-висока цена, в сравнение с дължимите обезщетения за учредяване на сервитути и право на строеж;</p> <p>2. По-големи разходи свързани със заплащане на държавни и нотариални такси при придобиване на собствеността;</p> <p>3. Ежегодно заплащане на местни данъци и такси за недвижимия имот;</p> <p>4. Разходи свързани със застраховки и поддръжката на недвижимия имот.</p>

В **точка 3** на трета глава са обсъдени и **анализирани финансово-икономическите характеристики на инвестиционното намерение** за изграждане на енергиен обект **при вариант на използване на енергийни сервитути**. Изведени са основните предимства и недостатъци на този вариант.



Най-често, изборът на подход за изграждане на енергийни обекти чрез учредяване на сервитути и други ограничени вещни права, се прилага при инвестиционно намерение за изграждане на енергийни обекти служещи за пренос, разпределение и транспортиране на енергия. В тези случаи, сервитути предоставят значителни финансови предимства. Обикновено, при изграждането на линейни енергийни обекти, чрез учредяването на сервитути и други вещни права, енергийните дружества си гарантират значително по-малки разходи по проекта, поради по-ниската стойност на дължимите обезщетения в сравнение с заплащане на пазарна цена за закупуване на имотите. Енергийните сервитути предоставят и още едно предимство за инвестиционното намерение, а именно възможността проектът да бъде завършен в по-кратки срокове. Не на последно място, следва да се отчете, че ползването на енергийни сервитути, позволява енергийният обект да бъде изграден и тогава, когато е невъзможно да бъдат закупени всички засегнати недвижими имоти, поради липса на съгласие от продавачите или когато закупуването им не е позволено от закона поради статута на самите имоти. В тази връзка, възможността предвидена в ЗЕ за възникване на енергийни сервитути, както и процедурата предвидена в ЗУТ за учредяване на сервитути чрез подадено заявление в съответната община (дори и при липса на съгласие от страна на собствениците на имота), прави възможно реализирането на проекта по изграждане на енергийния обект, дори и когато това е възпрепятствано от странични фактори.

С цел детайлното анализиране на финансово-икономическите аспекти при използването на сервитути за изграждане на енергийни обекти и начина на определяне на дължимото обезщетение за възникването им, в тази точка от дисертационния труд отново е разгледан казуса, при който енергийно дружество възнамерява да изгради нов енергиен обект в чужд имот – трафопост, като за нуждите на проекта е подадено искане до общината за да бъдат учредени ограничени вещни права – право на строеж, сервитути права за прокарване на кабели средно напрежение и сервитутни права за сервитутната зона, която ще обслужва трафопоста.

От разгледания пример и конкретните изчисления на дължимите обезщетения за възникване ограничени вещни права в полза на енергийното дружество, нагледно се

илюстрира ползата от учредяването на енергийните сервитути при изграждане на определен тип енергийни обекти, както и колко важна е тази предвидена в закона възможност за да могат енергийните предприятия да реализират инвестиционни проекти и да осъществяват дейността си ефективно. Проученият казус, касае малък енергиен обект и голям по площ недвижим имот, поради което разликите в размера на заплатените обезщетения и пазарната стойност на имота е много голяма, но енергийните сервитути имат същата ефективност и при някои по-големи енергийни проекти (например за изграждане на електропреносна мрежа), които биха засегнали много на брой недвижими имоти, макар и всеки от тях да е с по-малка площ. Безспорно предвидените сервитути в ЗЕ са в помощ на енергийните предприятия, като ползата от съществуването на този правен институт има и своите конкретни финансови измерения. Възможността за изграждане на енергийни обекти, чрез учредяване на сервитути по ЗЕ и други вещни права, спомага за развитието на енергетиката в България, като допринася за бърза и ефективна подмяна или модернизация на действащите съоръжения и обекти в сектора.

Таблица 2. Предимства и недостатъци на инвестиционно намерение за изграждане на енергиен обект, при вариант на използване на енергийни сервитути.

<b>предимства</b>	<b>недостатъци</b>
<p>1. Заплащане на значително по-ниска цена, в сравнение със закупуване на имота;</p> <p>2. Обезщетението за възникване на сервитути се заплаща еднократно и не генерира последващи разходи като данъци и такси за енергийното дружество;</p> <p>3. Дава възможност за изграждане на енергиен обект и върху имоти, които не могат да бъдат придобити поради законови причини.</p> <p>4. Дава възможност за изграждане на енергиен обект, дори и при несъгласие на собственика на имота - посредством административна процедура.</p>	<p>1. Заплащането на дължимото обезщетение винаги трябва да е въз основа на изготвена оценка – недопустимо е прякото договаряне;</p> <p>2. Понякога административна процедура по учредяване на енергийните сервитути отнема много време;</p> <p>3. Не винаги сервитутите се учредяват безсрочно и е възможно те да ограничат времето за експлоатация на енергийния обект.</p>

В **точка 4** на трета глава е направен **сравнителен анализ на вариантите** разгледани в предходните точки, като и оценка на икономическата им целесъобразност. Дадени са препоръки за избор на вариант в зависимост от вида на изграждания енергийния обект.

Изграждането на енергиен обект чрез закупуване на недвижимите имоти, върху които ще бъде построен или изграждането му посредством учредяване на ограничени вещни права в полза на енергийното предприятие, са двата допустими от закона варианти, като преценката за избора на вариант следва да се прави още в начална фаза на

реализиране на инвестиционното намерение и при отчитане вида и спецификата на конкретния енергиен обект. Не е изключено, при по-сложни за реализация и мащабни енергийни обекти, едновременно да се приложат и двата варианта при различни имоти, които ще бъдат засегнати от реализирането на проекта.

Всеки от двата варианта има своите предимства и недостатъци, като в избора на конкретен подход при реализиране на обекта, енергийното предприятие инвеститор следва да се ръководи от тяхната икономическа целесъобразност, съобразена спрямо спецификата на енергийния обект.

В тази точка, подробно са изброени предимствата и недостатъците на вариантите, като е съобразено кой от тях е по-подходящ за различните видове енергийни обекти.

*Таблица 3. Избор на вариант за изграждане на енергийни обекти, в зависимост от техния вид - чрез закупуване на недвижимите имоти, върху които ще бъде построен или посредством учредяване на ограничени вещни права*

закупуване на недвижим имот	използване на ограничени вещни права – сервитути и ВПС
1. Енергийни обекти за производство на енергия; 2. Енергийни обекти за приемане, съхранение и натрупване на енергия;	1. Енергийни обекти за пренос на енергия; 2. Енергийни обекти за разпределение на енергия; 3. Енергийни обекти от значение за безопасността.

В **точка 5** на трета глава е **апробиран предложният във втора глава методичен подход за определяне размера на дължимото обезщетение при учредяването на енергийни сервитути.**

Посредством вече анализирания реален казус за учредяване на енергийни сервитути при изграждане на нов енергиен обект – трафопост, е приложен предложният във втора глава на дисертационния труд формализиран подход – аналитичен

математически израз, като са сравнени постигнатите при него резултати, с тези по изготвения оценителски доклад за определяне на пазарната стойност в реалния казус<sup>13</sup>.

За целите на сравнителния анализ, размерът на дължимите обезщетения за учредяване на сервитутите е определен отново и посредством предложената в дисертационния труд формула:

$$\text{Ссерв} = [(\text{Ссз.} + \text{Сд})\text{Цзем.}] * \text{Кс} * \text{Кео} * (1 + \text{ППсл} + \text{Обсл}).$$

След като са преизчислени дължимите обезщетения за възникване на двата вида сервитути по проекта за изграждане на трафопост, чрез използване на предложената в дисертационния труд нова формула за определяне на техния размер, е видно, че **получените стойности са по-високи** от тези, до които е достигнал независимия оценител при изготвянето на доклада за оценка, използвайки формулата:

$$\text{Ссерв} = \text{Сземя} * \text{Кс} * \text{Ксп.}$$

- за сервитут за кабели средно напрежение – 2,10 кв.м., размерът на дължимото обезщетение според доклада за оценка възлиза на 210 лв., а изчислен по предложената нова формула възлиза на 367,64 лв.

- за сервитуна зона за обслужване на трафопоста - 29,05 кв.м., размерът на дължимото обезщетение според доклада за оценка възлиза на 2860 лв., а изчислен по предложената в дисертационния труд формула възлиза на 5085,63 лв.

Тази разлика в размера на изчислените обезщетения, се дължи на повечето компоненти съдържащи се в предложената в дисертационния труд формула, които отговарят на задължителните критерии заложи в ЗЕ, като в нея се отчитат и пропуснатите ползи за собственика на служещия имот, обезценката на имота след възникване на сервитута, както и типа на енергийната инфраструктура.

Предложената в дисертационния труд нова формула се явява по-справедлива, като защитава максимално интересите на собственика на служещия имот, а наред с това

---

<sup>13</sup> <https://varnacouncil.bg/wp-content/uploads/2018/03/Predlogenie-ot-Kmeta-za-uchrediyavane-na-pravo-na-stroeg-na-Elektorazpredelenie-sever-AD.pdf> - официален сайт на община Варна, Доклад за определяне на пазарна стойност - изготвен от Людмил Иванов Велинов

отчита и конкретните характеристики на енергийния обект и свързаните с него ограничения произтичащи от енергийните сервитути, каквито цели са поставени и в Закона за енергетиката.

От направените изчисления, се доказва че предложеният подход постига заложените в него крайни резултати, като е възможно да се доразвие и обогати до цялостна методика, която да бъде законово утвърдена за прилагане при определяне размера на дължимите обезщетения за учредяване на енергийни сервитути. Предложеният подход, може да послужи и при разработване на единна методика за оценка на обезщетенията за енергийни сервитути, утвърдена от Камарата на независимите оценители в България.

### ***Заключение***

В заключителната част на дисертационния труд са представени в синтезиран вид основните резултати от научното изследване. Аргументира се изпълнението на основната цел и поставените изследователски задачи в дисертацията. Обосновава се валидността на формулираната изследователска теза, че възникването на енергийни сервитути е икономически по-добрият вариант при изграждането на енергийни обекти за пренос и разпределение на енергия, както и при последващата им експлоатация. Обобщено е, че предвидените сервитути в ЗЕ са в помощ на енергийните предприятия, като ползата от съществуването на този правен институт има и своите конкретни финансово-икономически измерения, а възможността за изграждане на енергийни обекти, чрез учредяване на сервитути по ЗЕ, спомага за развитието на енергетиката в България, като допринася за бърза и по-достъпна от финансова гледна точка подмяна и модернизация на действащите съоръженията и обекти в сектора. Изразено е становище, че за да бъдат още по-ефективни енергийните сервитути и да се разшири тяхното използване, е нужно да бъде приета ясна законодателна рамка, която точно да регламентира начина на определяне размера на дължимите обезщетения за възникване на енергийните сервитути.

#### IV. Справки за приносите в дисертационния труд

1. Проучен е голям брой литературни източници, на базата на което са разкрити теоретичните основи и правната същност на енергийните обекти, енергийната инфраструктура и енергийните сервитути и е анализирана обстойно актуалната нормативна уредба, касаеща изграждането на енергийни обекти и възникването на енергийни сервитути.
2. Идентифицирани и анализирани са икономическите характеристики на енергийните обекти в качеството им на недвижими имоти.
3. Изведени са авторски работни определения за енергийна инфраструктура и сервитутна зона.
4. Идентифицирани са икономическите проблеми при използването на енергийните сервитути, а именно: а) проблеми при определяне на размера на дължимото обезпечение; б) проблеми, свързани с възникващи в резултат на упражняване на сервитутното право разходи (както свързани с учредяването на самите сервитути, така и с последващата експлоатация на енергийните обекти); в) проблеми, свързани с цената на енергията; г) проблеми, свързани с преминаването към енергия от възобновяеми източници и др.
5. Извършен е критичен анализ на действащото към момента законодателство касаещо определяне на размерите на дължимите обезщетения при учредяване на енергийни сервитути, като е разкрита непълнотата в действащата нормативна уредба, липсата на ясна методика и са посочени проблемите, до които води липсата на методика.
6. Дадени са методически препоръки и е предложен авторски формализиран подход – аналитичен математически израз за определяне размера на дължимото обезщетение при възникване на енергийни сервитути.
7. На базата на емпиричен материал за конкретен проект за изграждане на енергиен обект, чрез сравнителни разчети и анализ са оценени предимствата на

енергийните сервитути в сравнение със закупуването на имоти, при изграждането на енергийни обекти. Посочено е, в кои случаи е налице икономическа целесъобразност от използването на енергийни сервитути. Изчислени са параметрите на финансовите предимства, които предоставят енергийните сервитути.



## V. Списък публикации свързани с дисертационния труд

1. Цветанов, Л., Учредяване на сервитутни права върху недвижими имоти за изграждане на електроенергийна инфраструктура, *Сборник с доклади от 32-ра международна научно-практическа конференция „Строително предприемачество и недвижима собственост”*, изд. „Наука и икономика”, В., 2017, с. 393-403
2. Цветанов, Л., Определяне размера на дължимото обезщетение при възникване на сервитутни права за разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти, *Недвижими имоти и бизнес*, том II (2), 2018, изд. „Авангард Прима“, С., 2018, стр. 97-102
3. Цветанов, Л., Енергийните обекти като недвижими имоти – специфики и характеристики, *Недвижими имоти и бизнес*, том VI (1), 2022, изд. „Авангард Прима“, С., 2022, стр. 36-44