

И.П.И
Институт за пазарна икономика

Оценка на икономическите ефекти от
регулирането на две свободни професии в
България - нотариуси и адвокати

Институт за пазарна икономика

www.ime.bg

Септември 2009 година

Този анализ е осъществен благодарение на щедрата подкрепа на американския народ чрез United States Agency for International Development (USAID). Съдържанието е отговорност на авторите и не ангажира позицията на USAID или на правителството на САЩ.

Анализът е осъществен и благодарение на German Marshall Fund на САЩ (GMF), но съдържанието не ангажира позицията на GMF или на Balkan Trust for Democracy.

СЪДЪРЖАНИЕ

Резюме	3
Методология	6
Регулации на адвокатите и нотариусите	7
I. Адвокати	7
II. Нотариуси	9
Казус: прехвърляне правото на собственост върху недвижимо имуществото	15
Измерване на удовлетвореността на потребителите на правни услуги	20
Емпиричен анализ	24
Изводи	26
Препоръки	27
Приложение 1	28

РЕЗЮМЕ

Прегледът на степента на регулиране на адвокатите и нотариусите в България потвърждава изводите от първата част на изследването (архитекти, инженери, одитори и фармацевти). Съществуването на ограничения да станеш нотариус/адвокат, както и редица задължителни правила на работа защитават професиите от конкуренция, което по никакъв начин не гарантира достъпа и качеството на услугите им. Нещо повече, емпиричният анализ ясно показва, че **повечето ограничения не гарантират по-добри услуги, но със сигурност водят по-високи цени.**

Адвокати

За да придобие пълни права за практикуването на адвокатската професия, един кандидат трябва да (1) има **завършено висше** юридическо образование и да придобие юридическа правоспособност, (2) има **най-малко две години юридически стаж**, като преди това може единствено да упражнява дейност като младши адвокат, (3) е положил определен изпит и (4) **задължително да членува** в адвокатската колегия, за което е необходимо и нейното одобрение.

При адвокатите има **минимални цени** на услугите, **забрана да се рекламират**, забрана на един адвокат да е съдружник в повече от едно адвокатско дружество и **географско ограничение** (адвокатът е длъжен да има кантора в населеното място в района на адвокатската колегия, чийто член е).

България се намира в средата на класацията сред 15-те стари страни-членки на ЕС по степен на регулиране. В осем страни адвокатската професия е по-слабо регулирана от България, като за някои от тях - Дания, Швеция и Финландия разликата в резултата е повече от два пъти. В тези държави регулирането на адвокатите е много „по-леко“, без това да влошава качеството на адвокатските услуги.

Нотариуси

Основен елемент при регулирането на професията на нотариусите е наличието на **географско ограничение** (на 10 000 жители в един район - само едно място за нотариус), има изискване за висше образование и **три години професионален стаж**, полагане на **изпити**, организирани от Министерство на правосъдието, **задължително членство** в нотариалната камара, **ограничение на възрастта** (правоспособност за нотариус може да придобие само лице на възраст до 60 години), изискване за **българско гражданство**, изискване за кантора с определени характеристики (две или повече функционално свързани помещения, в които задължително се помещават канцеларията на нотариуса и служебния му архив) и задължителна **професионална застраховка**.

В работата си нотариусите трябва да се съобразяват с определените в закон **минимални и максимални цени**, те имат **забрана да се рекламират** и имат **специално регламентирано работно време**.

Резултатът на България по степен на регулиране на нотариусите е 10,2 точки от максимум 12 точки, което нарежда страната на трето място сред изследваните европейски държави, за които има данни, т.е. у нас са налице изключително силни ограничения. Първо място с най-много регулации заема Германия, следвана от Италия. На дъното на класацията с най-освободени от регулации нотариуси е Холандия с общ резултат от 6,3, дължащ се както на слабото регулиране на дейността, така и на малкото бариери за навлизане на пазара.

Мнението на потребителите

С помощта на социологическа агенция направихме 103 персонални интервюта (представителна за страната извадка по признак населено място). България се нарежда на **14-то място** от 21 ЕС страни по отношение на удовлетвореността на потребителите от предоставените задължителни правни услуги при прехвърляне на недвижима собственост, т.е. потребителите на нотариални услуги в България не оценяват относително високо качеството и нивото на предоставяните услуги.

Индекс на удовлетвореност на потребителите на нотариален и адвокатски услуги в България (най-висок възможен резултат - 6)

Индекс	Избор	Качество	Сигурност	Бързина	Средно
Нотариуси	2.78	3.94	4.1	5.65	4.12
Адвокати	4.48	3.82	4.9	5.65	4.71

Източник: Изчисления на ИПИ

Оказва се, че по-малкото регулации на адвокатите в сравнение с нотариусите не водят до по-ниски нива на удовлетвореност на потребителите от предоставяните услуги, дори напротив - изборът е по-голям, качеството на услугите се оценява с почти еднакви показатели и сигурността на услугите на адвокатите е по-висока според потребителите. Подкатегорията „бързина” е еднаква и при двете професии, защото се оценява бързината на правните услуги като цяло в процеса на покупко-продажба на недвижим имот според методологията, която следваме.

Какво показват данните?

Анализът на връзката между нивото на регулации и качеството на услугите показва, че **няма** емпирично доказателство на твърдението, че по-строгите регулации са съпътствани с по-високо качество на предлаганите услуги.

Данните показват също, че връзката между нивото на регулациите и таксите, измерени като процент от сделката, е положителна, т.е. **по-високото ниво на регулации на правните професии е съпътствано и с по-високи цени на услугите**. С други думи, страните, в които регулациите са по-строги се характеризират и с по-високи цени.

Препоръки

На базата на анализа на ефектите от регулирането на нотариусите и адвокатите в България и прегледа на практиките в ЕС можем да направим следните **препоръки за България**:

1. Незабавно премахване на монопола на браншовите организации, т.е. отпадане на задължението за членство като необходимост за упражняване на професията;
2. Незабавно премахване на минималните, фиксирани и максимални цени и тарифи за услугите на адвокати и нотариуси;
3. Премахване на всички ограничения за реклама;
4. Премахване на всички ограничения от географски характер.

Адвокатите и нотариусите трябва да се съревновават помежду си като всички останали субекти в България, без никакви привилегии. Само така, потребителите ще имат по-голям избор между цени, качество и информация за услугите, предоставяни от адвокати и нотариуси.

МЕТОДОЛОГИЯ

Настоящият анализ е продължение на анализа на свободните професии в България на ИПИ от юли 2009 г ([част 1](#))

Фокусът на анализа са две свободни професии в правната сфера - нотариуси и адвокати.

В първа глава са представени регулациите за навлизане в професията и на дейността на нотариусите и адвокатите в България. На базата на методологията, представена в част 1 „Ефекти от регулирането на избрани свободни професии в България: ОДИТОРИ, АРХИТЕКТИ, ИНЖЕНЕРИ, ФАРМАЦЕВТИ”, са съставени индекси на регулациите за двете разгледани професии и е сравнено мястото на България по този индекс спрямо другите страни-членки.

Във втора глава е представен казус - разгледан е процесът на прехвърляне на собствеността на недвижимо имущество от гледна точка на правната система в различните страни-членки и участието на нотариусите и адвокатите в този процес.

В трета глава е измерено възприятието на потребителите за качеството на предоставяните услуги от нотариуси и адвокати в процеса на покупко-продажба на недвижим имот и е сравнено мястото на България спрямо другите страни-членки на ЕС на база удовлетвореността на потребителите. Методологията за измерване на удовлетвореността на потребителите е базирана изцяло от изследването на Schmid, Sebastian, Lee, Fink и Paterson “Conveyancing Services Market”¹ по поръчка на Европейската комисия от 2007 г., за да има сравнимост на данните и резултатите.

В четвърта глава са описани емпиричните резултати от направеното изследване на Schmid et. al.

В пета глава са представени основните изводи от анализа.

¹ Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I., *Conveyancing Services Market*, ZERP et. al., COMP/2006/D3/003, December 2007

РЕГУЛАЦИИ НА АДВОКАТИТЕ И НОТАРИУСИТЕ

I. Адвокати

1. Как се става адвокат

Според Закона за адвокатурата (чл. 24, ал.2) една страна може да бъде представявана и защитавана пред Върховния касационен съд и Върховния административен съд **единствено от адвокат** с най-малко 5 годишен юридически стаж. Тази разпоредба забранява свободния избор на представител пред закона и дава на адвокатската професия правото на монопол над тези услуги, специално пред върховните съдилища. В следващите параграфи ще разгледаме как е регулирано навлизането в професията адвокат и самата му дейност.

За да придобие пълни права за практикуването на адвокатската професия, един кандидат трябва да премине през следните етапи:

1. Трябва да има завършено висше юридическо образование и да придобие юридическа правоспособност (чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2).
2. Трябва да има най-малко две години юридически стаж (чл. 4, ал. 1, т. 3), като преди това може единствено да упражнява дейност като младши адвокат (чл. 4, ал. 2).
3. Трябва да е положил определен изпит (чл. 4, ал. 1, т. 3).
4. Трябва задължително да членува в Адвокатската колегия (чл. 6), за което е необходимо и нейното одобрение (чл. 7).

Чл. 5 изрежда и други особени случаи, в които един гражданин не може да бъде адвокат (вж. Закон за адвокатурата).

2. Как работят адвокатите

1) Регулации на цените

Съгласно чл. 36, ал. (2) от Закона за адвокатурата размерът на възнаграждението на адвоката се определя в договор между него и клиента, но той **„не може да бъде по-нисък** от предвидения в наредба на Висшия адвокатски съвет размер за съответния вид работа”. В случаи, когато договор липсва, адвокатският съвет определя възнаграждението съгласно наредбата на Висшия адвокатски съвет (ал. 3)

2) Регулация на рекламата

Съгласно чл. 42, ал. (1) „адвокатът **не може да рекламира** своята дейност и да използва средства за привличане на клиенти, несъвместими с разпоредбите на

този закон и с правилата на адвокатската етика”, а чл. 132 определя рекламата като „дисциплинарно нарушение”.

3) Регулации за структурата на фирмите и техните функции

Съгласно чл.52, ал. (1) адвокати и адвокатски дружества могат да обединяват дейността си чрез договор за съдружие, който се регистрира задължително в адвокатския съвет (ал. 3), като едва след това има действие (чл. 53, ал. 1).

Съгласно чл. 57, ал. (1), адвокатите могат да образуват адвокатско дружество, което е юридическо лице. В него не могат да членуват лица, които не са адвокати (ал. 2). Освен това адвокат не може да бъде съдружник в повече от едно адвокатско дружество (ал. 3).

4) Регулации за местоположение на кантората

Чл. 40, ал. (6) от закона за адвокатурата регулира и местоположението на адвокатската кантора. Той установява, че адвокатът е длъжен да има кантора в населеното място в района на адвокатската колегия, в която членува, и адресът на кантората се заявява за вписване в адвокатския съвет.

Тази регулация не може да се счете за изключително ограничаваща, защото все пак всеки адвокат има правото на свободно решение в коя адвокатска колегия да членува, както и да отваря кантори.

5) Регулации върху диверсификацията (отваряне на клонове и др.)

Задължението кантората да се намира в района на адвокатската колегия не възпрепятства отварянето на нови такива в други населени места.

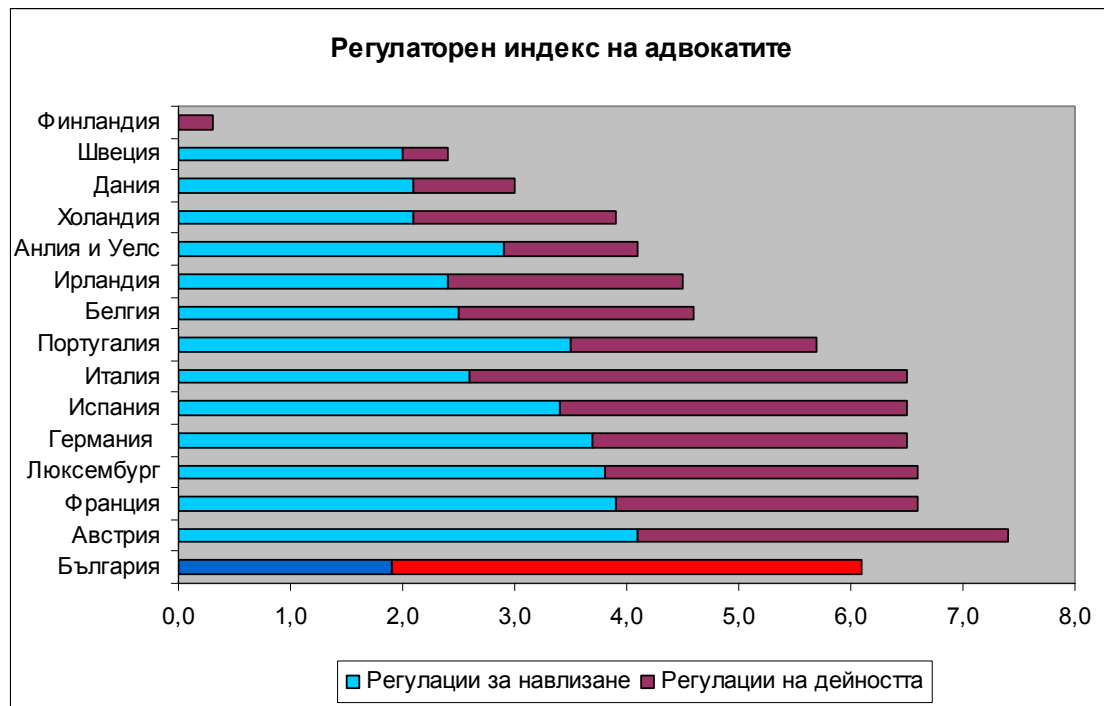
6) Регулации върху партньорството между професии

Законът за адвокатурата забранява в адвокатското дружество да членуват лица, които не са адвокати (чл. 57, ал. 2).

3. Къде е България по степен на регулациите

Графика 1 показва позицията на България в Европейския съюз (15 страни-членки) спрямо тежестта на регулациите при практикуването на адвокатската професия.

Графика 1: Регулаторен индекс на адвокатите



Източник: Патерсън, Финк, Огус et al. и изчисления на ИПИ

4. Практики от ЕС и примери за алтернативи

България се намира в средата на класацията сред 15-те стари страни-членки на ЕС. В осем страни адвокатската професия е по-слабо регулирана от България, като за някои от тях - Дания, Швеция и Финландия разликата в резултата е повече от два пъти. Това е и причината да дадем една от тези държави за пример като алтернативи на тежкото регулиране на адвокатската професия, без да се влошава качеството на предлаганите услуги.

В **Дания** няма монопол на адвокатите в предлагането на юридически съвети и представяването на една страна пред съда. Регулациите за навлизане в професията са малко по-леки от тези в България: необходимото образование за придобиване на професията адвокат е университетска диплома по право и 3-годишен опит в областта. Дейността на адвокатите се дерегулира значително през 1996 г., когато цените от фиксирани започват да бъдат определяни на базата на свободно договаряне. Освен това в Дания рекламата на адвокатите е напълно възможна, за разлика от България.

II. Нотариуси

През 1997 г. е приет Закон за нотариусите и нотариалната дейност, който урежда правния статут на нотариуса и на Нотариалната камара, организацията на нотариалната дейност и нотариалните такси.

От 1 октомври 1998 г. започва на функционира свободният Нотариат в България. На 24 октомври 1998 г. е първото Общо събрание на Нотариалната камара на

Република България, на което е избран Съвет на нотариусите и е гласуван Устав на Нотариалната камара.

През 2000 г. е приет и Етичният кодекс на нотариусите, който детайлизира законовите права и задължения на нотариуса в отношенията му с клиента и останалите нотариуси.

Към 12.06.2009 г. нотариусите, вписани в Регистъра на Нотариалната камара са **632**.

Нотариална камара на Република България (НК)

Нотариалната камара организира и подпомага нотариалната дейност на нотариусите, полага грижи за опазване и издигане престижа на професията, поддържа международни контакти със сходни организации в чужбина. Органи на Нотариалната камара са:

- 1) **Общо събрание** - състои се от всички членове на камарата и се свиква ежегодно. Общото събрание приема устава на Нотариалната камара, определя размера на паричните вноски, обсъжда и приема бюджета на камарата.
- 2) **Съвет на нотариусите** - състои се от най-малко петима основни членове, които имат двегодишен стаж, свиква се веднъж месечно. Съветът на нотариусите ръководи работата на Нотариалната камара, организира воденето на регистъра на камарата, следи за изпълнението на задълженията на нораусите, ръководи и осъществява дейността за повишаване на професионалната квалификация на нотариусите.
- 3) **Контролен съвет** - състои се от най-малко трима членове, които имат двегодишен стаж. Контролният съвет контролира финансово-стопанската дейност на Нотариалната камара и отчита работата си пред общото събрание.
- 4) **Дисциплинарна комисия** - състои се от най-малко шестима членове, които имат двегодишен стаж. Дисциплинарната комисия разглежда и решава дисциплинарни дела, образувани срещу нотариуси и помощник-нотариуси.

Документите, които регламентират работата на нотариусите в България са:

1. Закон за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД)
2. Устав на Нотариалната камара на Република България
3. Наредба № 2 от 18.06.2003 г. за условията и реда за провеждане на изпита за помощник-нотариуси по заместване
4. Наредба № 32 от 17.03.2009 г. за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори
5. Наредба № 36 от 7.01.1998 г. за условията и реда за провеждане на конкурсите за нотариуси
6. Тарифа за нотариалните такси към ЗННД
7. Етичен кодекс на нотариусите.

1. Как се става нотариус

Нормативните актове, с които се регулира професията на нотариусите в България поставят много високи изисквания за придобиване на правоспособност и навлизане в професията.

Дейността на нотариусите може да бъде условно разделена на две - удостоверителна и неупровержимостна, като първата на практика произтича от закона, а втората по-скоро отразява частния характер на професията (дейността като юридически съветник). Нашият фокус попада върху удостоверителната дейност на нотариуса, възложена му от държавата. Тази дейност включва правото на нотариуса:

- да удостоверява подписите, датата и съдържанието на представени пред него от страните документи (напр. пълномощни, декларации, договори и др. подобни);
- да удостоверява верността на преписи от документи (напр. преписи от дипломи, от актове за раждане и др.);
- да приема за съхранение саморъчни завещания, документи и книжа;
- да обявява саморъчни завещания;
- да съставя и подписва (удостоверява) нотариални актове за различни видове сделки с недвижими имоти (продажби, дарения, замени, учредяване на право на строеж и др. подобни);
- да съставя актове за нотариални завещания и актове за отмяна на завещания;
- да съставя констативни протоколи за явяване и/или неявяване на лица пред него за извършване на определени действия;
- да връчва нотариални покани;
- да извършва други удостоверявания, възложени му от закона - напр. протести по записи на заповед.

Основен елемент при регулирането на професията на нотариусите е наличието на **географски ограничения**. По силата на Закона за нотариусите и нотариалната дейност местата за нотариуси в определен район не могат да бъдат по-малко от две и на 10 000 жители в този район може да се открие едно място за нотариус (*чл. 10 от ЗННД*). Сериозният характер на тези ограничения се определя от пожизненото право на нотариусите за практикуване на професията.

- 1) **Изискване за висше образование и три години професионален стаж.** Едно от изискванията за придобиване на правоспособност на нотариус в България е висше юридическо образование. Освен това кандидатите за нотариуси трябва да имат тригодишен стаж (*чл. 8 от ЗННД*).
- 2) **Полагане на изпити**, организирани от Министерство на правосъдието. Според чл. 3 от Наредба № 36 всеки кандидат, който отговаря на условията от ЗННД се явява на писмен и устен изпит. Министерството на

правосъдието събира и държавна такса в размер, определен с тарифа, одобрена от Министерски съвет (чл. 11, ал. 5 от ЗННД).

3) **Регистриране и членство в НК.** Регистрирането е свързано със заплащане на такса за вписване и първоначална вноска, а членството - със задължителни вноски в полза на НК при условията и реда, установени с устава на камарата и решенията на общото събрание (чл. 32 от ЗННД).

4) **Други регулации за навлизане в професията:**

- **Възраст.** Според ЗННД правоспособност за нотариус може да придобие само лице на възраст до 60 години (чл. 8, ал. 1 от ЗЗНД). Лицата над 60-годишна възраст могат да кандидатстват за придобиване на правоспособност за нотариус само когато за определен район на се явят кандидати (чл. 11 от ЗННД).
- **Българско гражданство.** Кандидатите за нотариусите трябва да имат само и задължително българско гражданство (чл. 8, ал. 1 от ЗННД).
- **Кантора.** Кандидатът за нотариус е длъжен да осигури нотариална кантора, която да отговаря на редица изисквания - кантората трябва да има две или повече функционално свързани помещения, в които задължиелно се помещават канцеларията на нотариуса и служебния му архив. Освен това, нотариусът може да има само една нотариална кантора в своя район на действие. След осигуряването на нотариалната кантора нотариусът трябва да представи документ за вещно право върху нея или вписан договор за наем и декларация за произхода на средствата, вложени за осигуряването на нотариалната кантора (чл. 13 и чл. 14 от ЗННД).
- **Застраховка.** Нотариусът е длъжен да си направи професионална застраховка, като минималният и максималният размер на застрахователната сума се определя от Нотариалната камара - Чл. 30. (1) (Предишен текст на чл. 30, изм. - ДВ, бр. 18 от 2003 г.) Нотариусът се застрахова за времето на своята професионална дейност за вредите, които могат да настъпят вследствие на виновно неизпълнение на неговите задължения, както и на задълженията на помощник-нотариуса и служителите в нотариалната кантора. Минималният и максималният размер на застрахователната сума се определят от Нотариалната камара. (2) (Нова - ДВ, бр. 18 от 2003 г.) Нотариусът е длъжен в 7-дневен срок от сключването на договора по ал. 1 да представи в Нотариалната камара копие от застрахователната полица (Закон за нотариусите и нотариалната дейност).
- **Печат.** Министърът на правосъдието одобрява печатите на нотариусите в България. Образец от този печат трябва да се представи преди вписването в регистъра на Нотариалната камара (чл. 14 от ЗННД).
- **Клетва.** След като кандидатът за нотариус е одобрен и преди вписването му в регистъра на НК, той трябва да положи клетва и да подпише клетвен лист (чл. 15 от ЗННД).

2. Как работят нотариусите

- 1) **Определяне на цени.** Тарифата за нотариалните такси към ЗННД определя размера на таксата за извършване на нотариални услуги. Тарифата включва както размера на таксите за конкретни услуги, така и таксите на база изразходвано време на нотариусите при нотариални консултации и пр. За пропорционалните нотариални такси пък има установени **минимален и максимален размер (чл. 91 и чл. 92 от ЗННД)**. В етичния кодекс на нотариусите се въвежда забрана за безплатно или занижено таксуване за извършване на нотариално действие. Тези разпоредби са пречка пред конкуренцията и появата на по-ниски цени.
- 2) **Забрана за реклама.** Чл. 19 от етичния кодекс на нотариусите гласи: *«Нотариусите са длъжни да се въздържат помежду си от нелоялна конкуренция, която примерно изброена може да обхваща: ... Реклама под каквато и да е форма, например - реклама, отнасяща се до личните качества и умения на нотариуса, до стойността или времетраенето на нотариалните действия, излагане на рекламни пана на фирмата на нотариуса, публикуване в пресата или излъчване в средствата за масова информация- радио и телевизионни канали на рекламни съобщения, дори когато същите рекламират пряко друг субект, включване на името и професията на нотариуса в афиши и реклами»*. Ограничаването на рекламата може и да се разглежда като бариера за навлизане на пазара, тъй като тя действа в интерес само на съществуващите и утвърдени участници на пазара и ограничава новонавлизащите лица, в стремежа им да се установят да и да привлекат клиенти.
- 3) **Други регулации на дейността:**
 - **Работно време.** Работното време на нотариусите и условията, при които нотариалните кантори могат да бъдат временно затваряни се определят от министърът на правосъдието.

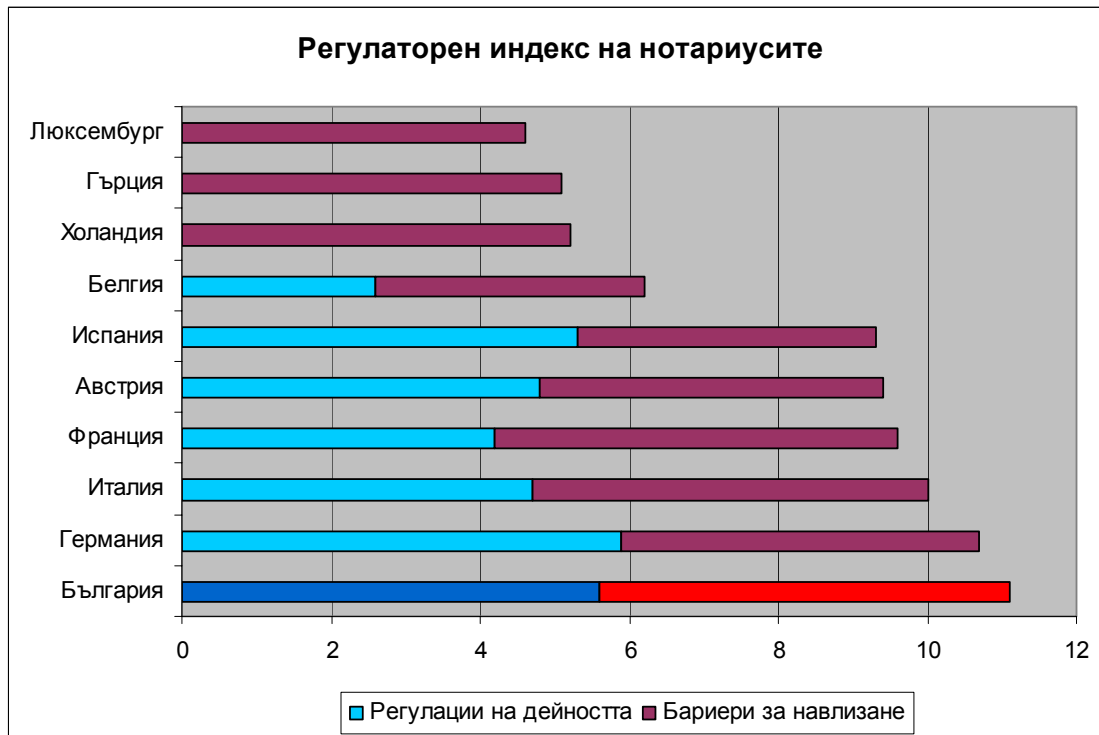
3. Къде е България по степен на регулациите

На графиката по-долу е представен резултатът на България по степен на регулиране на професията на нотариусите. По скалата от 0 до 12 (резултатът за всяка една от двете групи регулации варира от 0 до 6) резултатът на България е 10,2 точки, което нарежда страната на трето място сред изследваните европейски държави, т.е.с изключително силни ограничения.

По-голяма е тежестта на регулациите по отношение на дейността на българските нотариуси с резултат близък до максималния - 5,7 точки от 6. Регулирането чрез бариери за навлизане на пазара в България отчита 4,5 точки.

В класацията на осемте държави, за които има налични данни първо място с най-много регулации заема Германия, следвана от Италия. На дъното на класацията с най-освободени от регулации нотариуси е Холандия с общ резултат от 6,3, дължащ се както на слабото регулиране на дейността, така и на малкото бариери за навлизане на пазара.

Графика 2: Регулаторен индекс на нотариусите



Източник: Патерсън, Финк, Огус et al. и изчисления на ИПИ

4. Практики от ЕС и примери за алтернативи

Холандия

През 1999 г. във Холандия започва процес на дерегулация на професията на нотариусите, като целите са да се увеличи конкуренцията на пазара и да се подобри качеството на нотариалните услуги. Премахва се ограничението за броя на нотариусите, като остава единствено изискването за представяне на бизнес план пред съответния орган - тоест трябва да се обоснове икономическата необходимост, но няма ограничение за броя на хората упражняващи професията. Съществена промяна е и премахването на фиксираните такси на нотариусите, като от месец юли 2003 г. всички нотариални такси се определят напълно свободно.

КАЗУС: ПРЕХВЪРЛЯНЕ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВОТО

За да оцени икономическите ефекти от наличието на прекомерни регулации върху свободните професии, Европейската комисия е избрала да проучи един ключов пазар в повече детайли - пазарът на недвижими имоти и по специално, услугите, свързани с покупко-продажба на имоти. Този пазар е от пряк интерес за потребителите и има голямо значение за икономиката като цяло. Оборътът на сектора на недвижимите имоти в ЕС-27 се оценява на почти 1.8 милиарда евро през 2005 г. (16% от БВП на ЕС-27), като свързаните с този пазар правни услуги се оценяват на около 16.7 милиарда евро. В същото време, недвижимата собственост (земи, сгради и пр.) представлява между половината и три четвърти от богатството на повечето европейски икономики.

Предвид значителния размер на този пазар е очевидно, че всяко намаление на цените на правните услуги, необходими за извършване на сделките по покупко-продажба, в резултат от реформи, които насърчават свободната конкуренция в юридическата професия, ще донесе значителни финансови ползи за потребителите в цяла Европа.

Съществуващата неефективност в някои системи на прехвърляне на собственост в страни-членки на ЕС е илюстрирана в изследването на Световната банка "Правене на бизнес 2005 - Премахване на пречките пред растежа". Тя показва значителни различия в разходите и времето, необходимо, за да се регистрира прехвърлянето на собствеността. Но в някои държави, сред които Великобритания, Холандия и Италия, са били предприети наскоро мерки за дерегулиране на професиите, което е довело до по-добри услуги за гражданите и бизнеса.

Регулаторни модели

За да се сравнят и оценят различните регулаторни системи, в рамките на които се осъществяват правни услуги в процеса на прехвърляне на собственост на недвижим имот, авторите на посоченото изследване (Schmid et. al. (2007)) са категоризирали системите в четири различни регулаторни модела:

1) Традиционната, силно регулирана латинска нотариусна система - този модел може да се намери в по-голямата част от континенталните европейски страни, сред които Испания, Португалия, Франция, Италия, Люксембург, Белгия, Германия, Полша, Словения и Австрия. Нотариуси от латински тип съществуват също така и в Гърция, но тази страна е класифицирана като хибридна система, тъй като трябва да има поне двама адвокати при осъществяването на една средностатистическа сделка. Латинският нотариусен модел се характеризира със задължителното участие на нотариусите в процеса на покупко-продажба на имот, макар и обхватът на участие (договор за покупко-продажба, нотариален акт или удостоверяване на подписите) да се различава значително. Други важни характеристики включват ограничаване на броя на практикуващите

професионалисти, фиксирането на такси и цени и стриктното регулиране на пазарното поведение.

2) Дерегулираната холандска нотариусна система, която отразява по-модерната визия за нотариуса като частен предприемач, изпълняващи обществени задачи. При този модел не съществува ограничение за броя на практикуващите нотариуси, таксите са по договаряне и като цяло дейността и организационната форма на нотариусите се регулира в значително по-малка степен.

3) Адвокатската система, която съществува в Обединеното кралство и Ирландия, Чехия и Словакия и, в по-малка степен, в Австрия (където и нотариусите, и адвокатите имат задължително присъствие на пазара). Хибридна система може да се види в Унгария, където при средностатистическата сделка адвокатите изпълняват правните услуги по прехвърляне на имота (тяхното присъствие е задължително), а нотариусите обикновено участват при ипотекване на имота. Адвокатската система се характеризира само с контрол на качеството чрез лицензирането на практикуващите и наличие на професионални изпити, като таксите са по договаряне и като цяло регулациите на пазарната структура и поведение са относително малки.

4) Скандинавската система на лицензираните агенти по недвижими имоти, при която агенти на недвижими имоти също предоставят правни услуги. Този модел се характеризира и с качествен контрол на предоставяните професионални услуги чрез наличието на професионални изпити и лицензиране, а таксите са по договаряне и като цяло нивото на регулации на пазарното поведение и структура е ниско. Тази система може да се види в Швеция, Финландия и Дания, но въпреки това, всяка от тях има своя специфична характеристика.

България попада в първата категория - традиционната латинска нотариусна система, в която регулациите на нотариусите са големи.

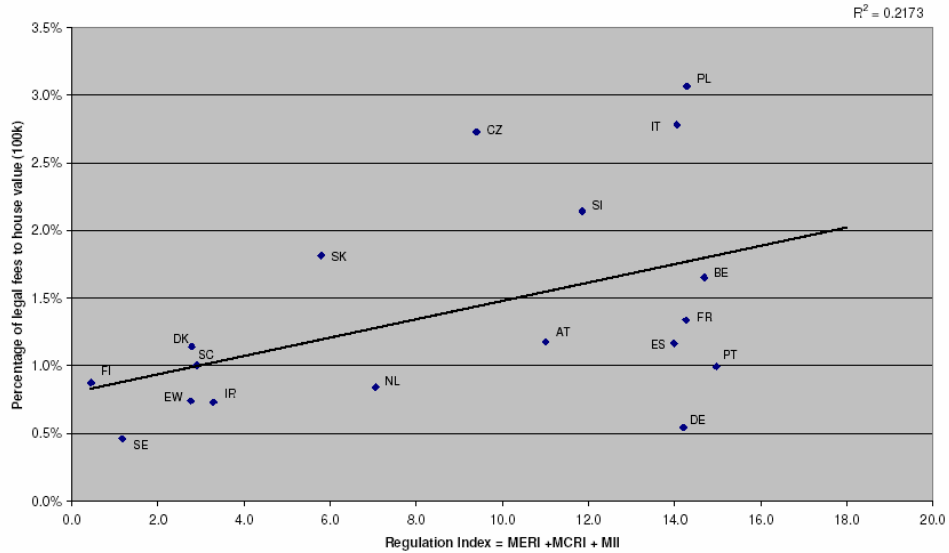
Връзка между цени и регулации

Schmid et. al. (2007) са направили изводи за различните системи въз основа на проучване на таксите и цените на правни услуги в процеса на покупко-продажба на недвижим имот в различните страни.

Сравнение на базата на средна сделка на стойност 100,000 евро, 250,000 евро и 500,000 евро в различните страни показва, че правните такси в скандинавските страни и Холандската дерегулирана нотариусна система са най-ниски, следвани от системата, базирана на адвокати и на последно място се нарежда латинската нотариусна система. Като цяло, обаче, таксите се различават в голяма степен в различните страни по абсолютна стойност. При латинските нотариални системи правните такси зависят от стойността на сделката, защото се определят като процент от тази стойност, докато в скандинавските страни, Великобритания, Ирландия и в известна степен в Холандия таксите са едни и същи и не са обвързани пряко със стойността на сделката.

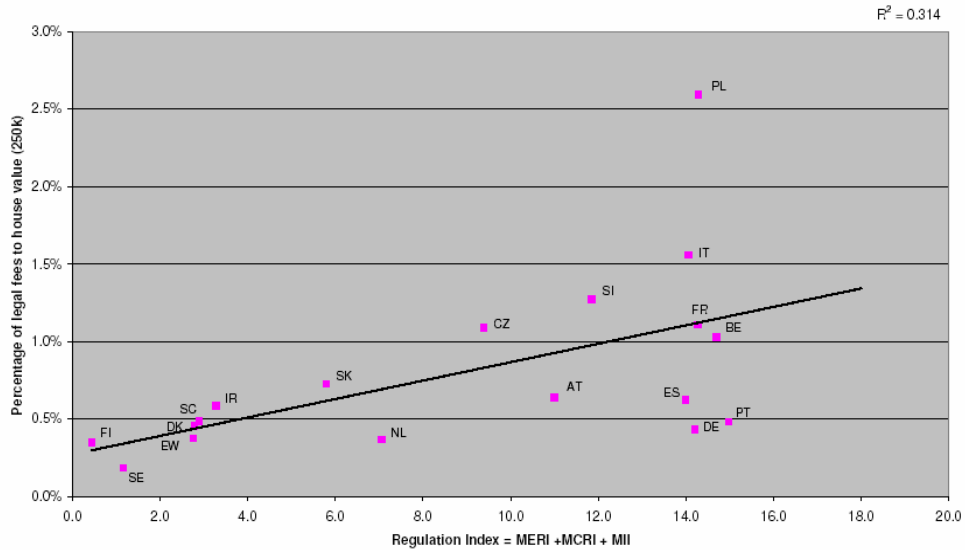
По принцип, страните с високи такси са и тези страни с висока степен на регулиране на нотариусите и адвокатите, както се вижда и от графиките по-долу.

Графика 1: Степен на регулации и правни такси като процент от стойността на сделката (при стойност на сделката, равна на 100,000 евро)



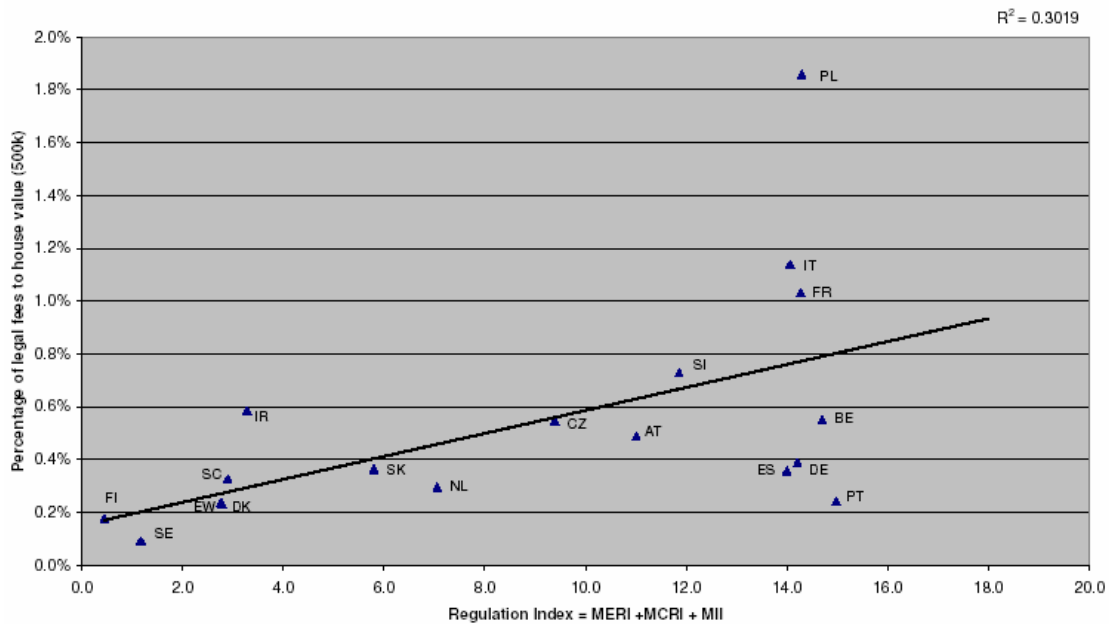
Източник: Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I. (2007)

Графика 2: Степен на регулации и правни такси като процент от стойността на сделката (при стойност на сделката, равна на 250,000 евро)



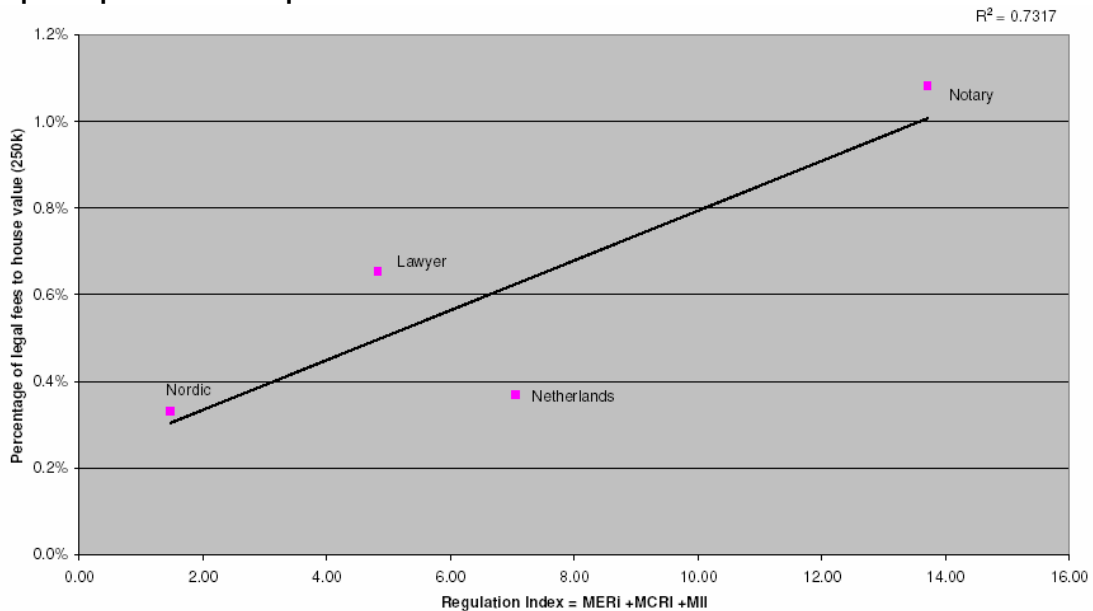
Източник: Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I. (2007)

Графика 3: Степен на регулации и правни такси като процент от стойността на сделката (при стойност на сделката, равна на 500,000 евро)



Източник: Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I. (2007)

Графика 4: Сравнение между правните такси при сделка на стойност 250,000 евро за различните правни системи



Източник: Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I. (2007)

Графиките ясно показват, че високите нива на регулации вървят ръка за ръка и с по-високи такси (измерени като процент от стойността на сделката), докато по-

ниските регулации са съпътствани и с по-ниски такси и цени на предоставяните правни услуги.

По-високите нива на регулация, водещи до по-високи цени, може да са икономически ефективни, ако качеството на услугата е било по-високо. За да се провери тази хипотеза, Schmid et. al. (2007) са изследвали връзката между качеството на услугите, оценени на базата на индикатор за удовлетвореността на потребителите на правни услуги и съответно нивото на регулации при адвокатите и нотариусите. В следващата глава сме представили методологията и резултатите от измерване на удовлетвореността на потребителите в различни страни-членки на ЕС, вкл. и България.

Каре 1: Холандия - дерегулация на нотариусите

През 1999 г. Холандия предприема частична дерегулация на Латинската нотариална професия, за да създаде конкурентен пазар на нотариални услуги. Целта на холандското правителство е да насърчи иновациите, което да доведе до по-ниски такси и да осигури по-голям избор за потребителите. Реформите от 1999 г. имат огромен ефект върху пазара на недвижими имоти в Холандия.. Например изискванията за заемане на длъжността нотариус са променени, като се въвежда изискване за представяне на бизнес план. Друга важна промяна е премахване на фиксираните цени и такси. В допълнение на това е въведена възможността за нотариусите да осъществяват дейност извън мястото им на практика. Установено е със закон възможността за сътрудничество със сходни юридически професии при налагане на строги правила, които целят запазване на независимостта и непристрастността на практикуващите. Въведена е и възможност за нотариуса да работи като нает на заплата при друг нотариус (предприемач).

Реформите водят до значително подобряване на обслужването на клиентите, въведени са иновативни решения и използване на новите технологии в по-голяма степен при предоставяне на услугите, повишава се ефективността на работата на нотариусите. Нотариусите започват да се конкурират по между си и на базата на цените на услугите и потребителите имат избор, дори се появяват интернет страници, които предоставят информация за цените на различните нотариални кантори. Нито приемствеността, нито достъпността на нотариалната професия е застрашена от либерализацията на таксите и дерегулирането и няма доказателства, които показват, че качеството се е влошило.

Също така, отчетено е увеличаване на броя на нотариусите (+12%) от 1999 г. насам и на техните служители (+22%), въпреки икономическия спад, който се наблюдава през този период и намалението в броя на делата в страната.

Ползите от реформата може да се обобщят по следния начин: сума в размер съответно на 927,2 и 579,6 милиона евро представлява размера на таксите, които холандските потребители биха платили преди и след реформата за получаването на идентичен набор от нотариални услуги. С други думи, благодарение на реформата общата сума на таксите е намаляла с 37,5%, а годишната печалба за потребителите се равнява на 347,64 млн. евро.

ИЗМЕРВАНЕ НА УДОВЛЕТВОРНОСТТА НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ НА ПРАВНИ УСЛУГИ

По поръчка на Европейската комисия Schmid et. al. са измерили удовлетвореността на потребителите на **правни услуги** при прехвърляне правото на собственост върху недвижимо имущество от съществуващия собственик на купувача. На базата на резултатите от този показател и индексите за степента на регулиране на професиите на адвокатите и нотариусите са направени изводи за връзката между регулациите и качеството на предлаганите услуги.

Като сме се базирали изцяло на методологията, използвана от Schmid et. al. (2007), построихме количествени променливи в скалата от 0 до 6 (където 0 представлява слабо желани резултати, и 6 най-желани резултати), за да измерим удовлетвореността на потребителите в България от предоставяне на правни услуги от нотариуси и адвокати в процеса на покупко-продажба на недвижим имот.

Подкатегиите в общия индекс на удовлетвореността на потребителите са четири:

- 1) Възможност за избор
- 2) Качество на услугите
- 3) Сигурност на предоставяните услуги
- 4) Бързина на предоставяните услуги

В следната таблица е представен начинът на определяне на скалата за различните подкатегории.

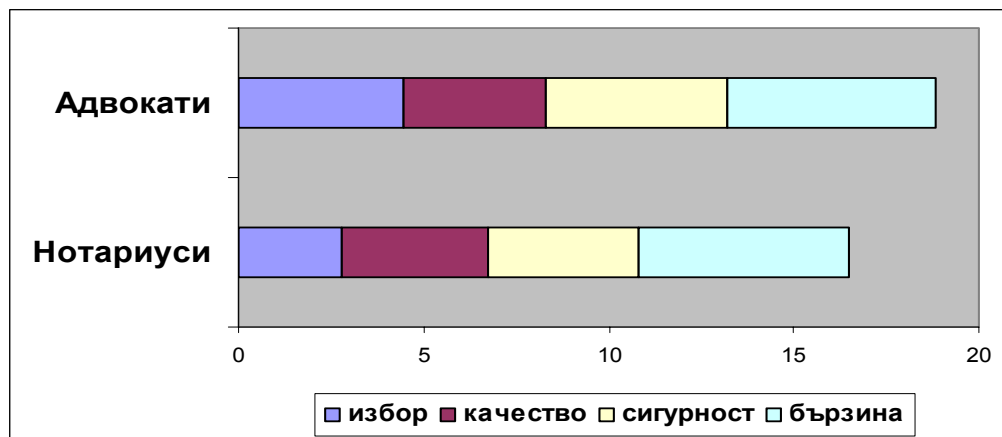
Таблица 3: Скала за остойността на избраните категории в изследване на удовлетвореността на потребителите

Категории	0	6
Избор	никакъв	голям
Качество	незадоволително	задоволително
Сигурност	много проблеми	никакви проблеми
Бързина	бавно	бързо

Подробните въпросници, на базата на които са построени индикаторите, са налични в приложение 1. Социологическото проучване е проведено социологическа агенция чрез персонално интервю на граждани. Обемът на извадката е N=102. Тя е квотна, с критерий за подбор - граждани, които в качеството си на служебни или частни лица са ползвали нотариални услуги при покупко-продажба на недвижим имот в последните 5 години. Извадката е представителна за страната по признак населено място. Социологическото изследване е направено през месец юни 2009 г.

На следните таблици са представени резултатите за България и мястото и сред другите страни-членки.

Графика 4: Индекс на удовлетвореност на потребителите на нотариален и адвокатски услуги в България

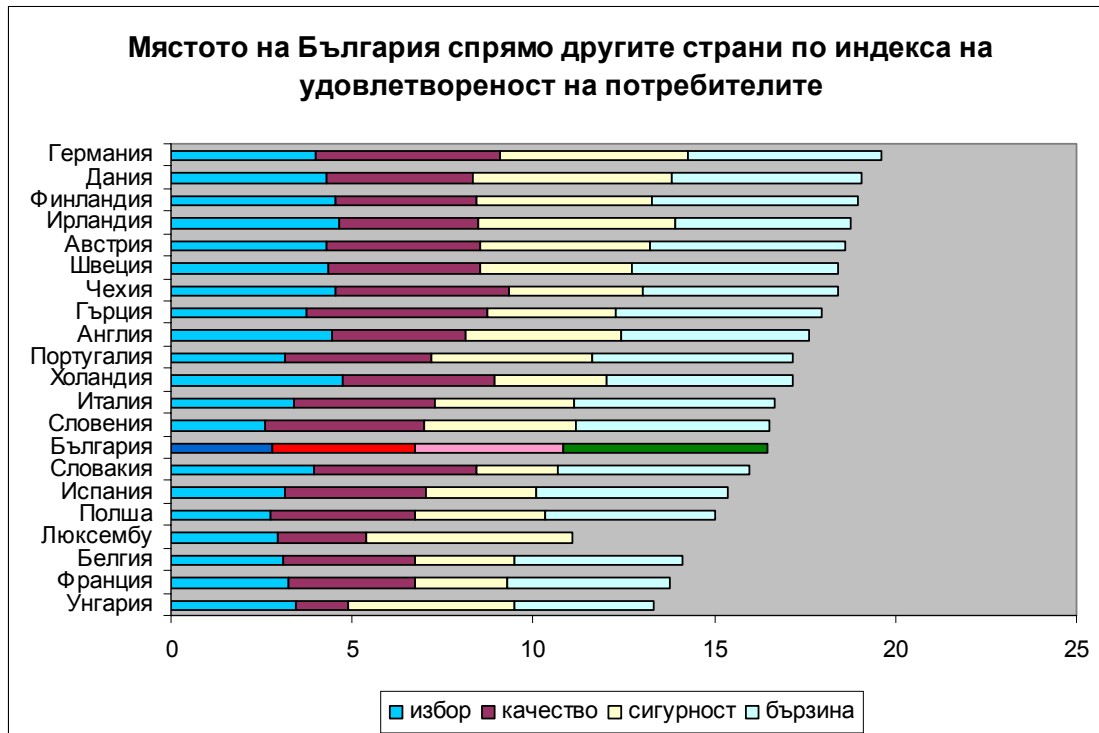


Източник: Изчисления на ИПИ

Както се вижда от таблицата, удовлетвореността на потребителите от адвокатите е по-голяма от предоставяне на услугите им в процеса на покупко-продажба на недвижим имот в сравнение с услугите на нотариусите (които са задължителни). Оказва се, че по-малкото регулации на адвокатите в сравнение с нотариусите не водят до по-ниски нива на удовлетвореност на потребителите от предоставяните услуги, дори напротив - изборът е по-голям, качеството на услугите се оценяват с почти еднакви показатели и сигурността на услугите на адвокатите е по-висока според потребителите. Подкатегорията „бързина” е еднаква и при двете професии, защото се оценява бързината на правните услуги като цяло в процеса на покупко-продажба според методологията, която следваме.

В следващата таблица е представено мястото на България в сравнение с другите страни-членки от гледна точка на удовлетвореността на потребителите. Тъй като българската система спада към латинския тип нотариална система, в класацията са представени само резултатите за нотариусите (следвайки методологията на Schmid et. al.), защото тяхното участие в процеса е задължително.

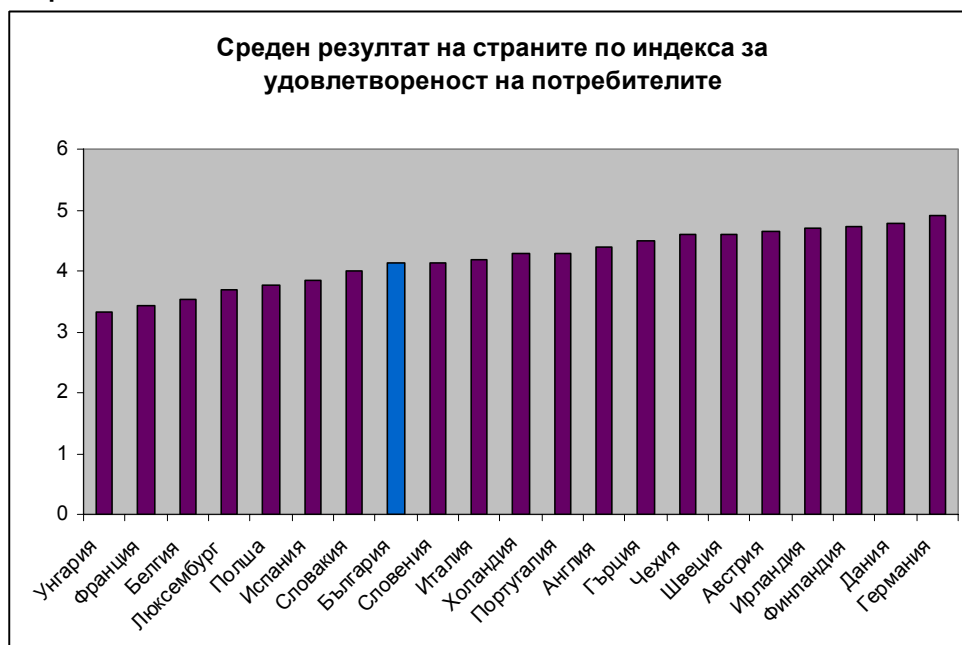
Графика 5: Мястото на България спрямо другите страни по индекса на удовлетвореност на потребителите



Източник: Schmid et. al. (2007) и изчисления на ИПИ

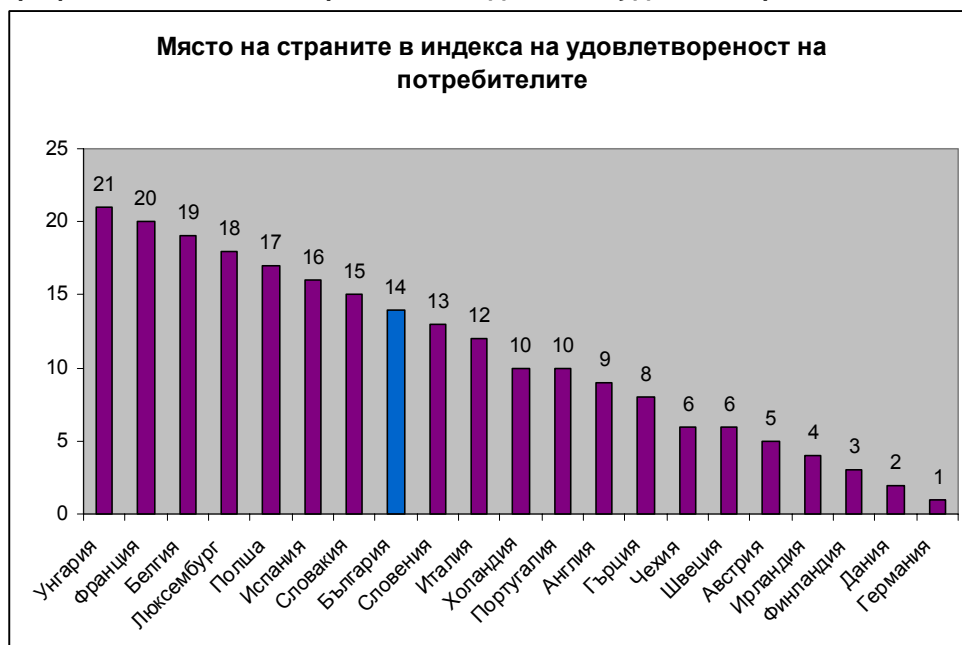
България се нарежда на 14-то място от 21 страни по отношение на удовлетвореността на потребителите от предоставените задължителни правни услуги при прехвърляне на недвижимата собственост, т.е. потребителите на нотариални услуги в България не оценяват относително високо качеството и нивото на предоставяните услуги. Тези измерители са субективни, разбира се, и не означават, че квалификацията на нотариусите не е на достатъчно високо ниво в България. Изводът, който може да се направи, е че по-малкото регулации и дерегулирането на професията би довело до положителни резултати за потребителите, защото ще имат по-голям избор и конкуренцията между нотариусите ще стимулира нововъведенията, а услугите ще отговарят в по-голяма степен на очакванията на потребителите.

Графика 6: Среден резултат на страните по индекса за удовлетвореност на потребителите



Източник: Schmid et. al. (2007) и изчисления на ИП

Графика 7: Място на страните в индекса на удовлетвореност на потребителите



Източник: Schmid et. al. (2007) и изчисления на ИПИ

ЕМПИРИЧЕН АНАЛИЗ

На базата на иконометрични модели Schmid et. al. са измерили влиянието на нивото на регулации в страните върху оценката на потребителите за предоставяните услуги от една страна и размера на таксите за правни услуги, от друга. В таблицата по-долу са представени резултатите от регресионния анализ между нивото на регулации на правните професии в страните от гледна точка на осъществяване на сделки с недвижими имоти (независима променлива) и отделните категории на индекса на удовлетвореност на потребителите от правни услуги (зависими променливи).

Таблица 7 : Резултати от регресионен анализ между нивото на регулации на правните професии изследваните страни

променлива	константа	Индекс на регулациите
Избор	4.773 ***	-0.106 ***
Качество	4.095 ***	0.001
Сигурност	4.333 ***	-0.054
Бързина	5.436 ***	-0.024
Средно	4.659 ***	- 0.046 **

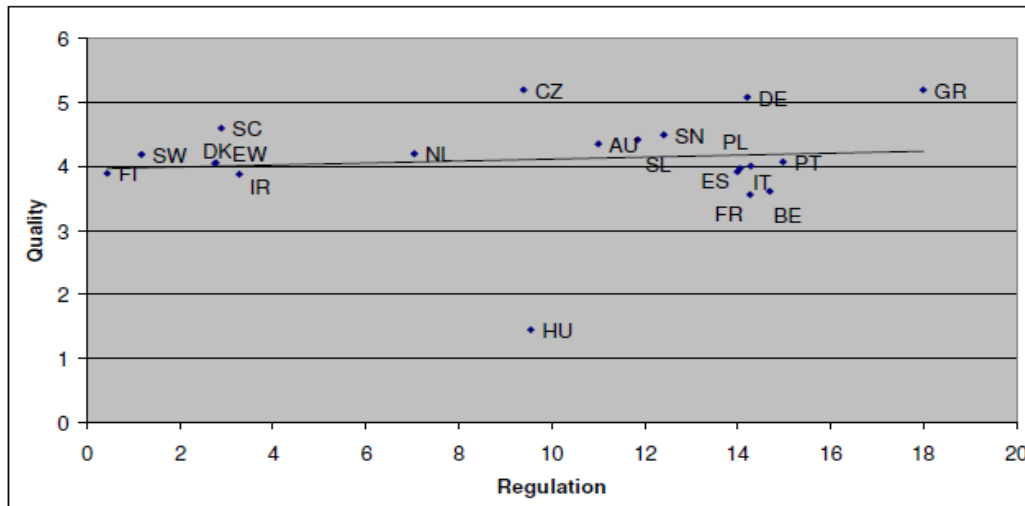
/ означава, че коефициентите са статистически значими съответно при 5% и 1%.

Източник: Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I. (2007)

За показателя „избор” и средно аритметичното от всички четири показателя, които измерват удовлетвореността на потребителите, са получени статистически значими и отрицателни коефициенти пред зависимите променливи спрямо независимата променлива (индекса на регулациите), което означава, че по-високите регулации водят до по-малко избор и като цяло по-ниска удовлетвореност на потребителите от предоставените услуги. Въпреки че не са статистически значими, т.е. резултатите подлежат на голяма вероятност на отклонение, коефициентите пред показателите „сигурност” и „бързина” също са отрицателни, което означава, че високите регулации водят до по-ниска сигурност на предоставяните услуги и в същото време отнемат повече време за потребителите.

На графиката по-долу е показана графично зависимостта между нивото на регулациите и качеството на услугите, оценено от потребителите. Както се вижда от графиката, няма изразена корелация между двете променливи, т.е. качеството на правните услуги се оценява относително по един и същ начин от потребителите в разгледаните страни, докато нивото на регулации се различава значително в различните държави. Това означава, че няма емпирично доказателство на хипотезата, че по-строгите регулации са съпътствани с по-високо качество на предлаганите услуги.

Графика 5: връзка между регулации и качество на услугите в страните-членки на ЕС



Източник: Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I. (2007)

Чрез иконометричен модел е оценена и връзката между нивото на регулациите и размера на таксите за правни услуги при осъществяване на сделка по прехвърляне на собственост на недвижим имот. Резултатите от иконометричния анализ са показани в таблицата по-долу.

Таблица 8: Резултати от иконометрично изследване на връзката между нивото на регулациите и размера на таксите за правни услуги при осъществяване на сделка по прехвърляне на собственост на недвижим имот

Променлива	Константа	Индекс на регулациите
Такси при сделка 100 хил. евро	718 ***	31
Такси при сделка 250 хил. евро	780 **	75 *
Такси при сделка 500 хил. евро	1,112	106

*/**/** означава, че коефициентите са статистически значими съответно при 10%, 5% и 1%.

Източник: Schmid Ch., Sebastian S., Lee G., Fink M. and Paterson I. (2007)

Резултатите от таблицата показват, че връзката между нивото на регулациите и таксите, измерени като процент от сделката, е положителна, т.е. по-високото ниво на регулации на правните професии е съпътствано и с по-високи цени на услугите. Емпиричният анализ потвърди направеното вече наблюдение в глава 2, че системите, в които регулациите са по-строги (като латинската нотариална система) се характеризират и с по-високи цени.

Изводи

На базата на емпиричния анализ на връзката между степента на регулациите в различните страни, правните такси и качеството на правните услуги, измерено чрез удовлетвореността на потребителите, са направени следните заключения:

- 1) Първо, високите нива на регулации на нотариусите и адвокатите водят до по-високи цени, а ниските нива на регулации водят до по-ниски цени. Това показва, че потребителите имат финансова полза от дерегулацията на тези професии.
- 2) Второ, резултатите не показват никакви доказателства, че високите цени имат положителна връзка с качеството на услугите, измерено чрез оценката на потребителите и тяхната удовлетвореност от предоставяните услуги. Така, резултатите не подкрепят твърдението, че високите цени са необходими, за да се гарантира високо ниво и качество на услугите.
- 3) Не съществува и връзка между нивото на регулация и качеството. Следователно, не са намерени емпирични доказателства в подкрепа на хипотезата, че високите нива на регулация са необходими, за да се осигури високо качество на професионалните услуги.

В заключение, анализът показва, че високите нива на регулация водят до по-високи такси, като в същото време не водят до по-добри резултати от гледна точка на по-голям избор за потребителите, по-добро качество, сигурност и бързина на услугите.

ПРЕПОРЪКИ

На базата на анализа на ефектите от регулирането на нотариусите и адвокатите в България и прегледа на практиките в ЕС можем да направим следните препоръки за България:

5. Незабавно премахване на монопола на браншовите организации, т.е. отпадане на задължението за членство като необходимост за упражняване на професията;
6. Незабавно премахване на минималните, фиксирани и максимални цени и тарифи за услугите на адвокати и нотариуси;
7. Премахване на всички ограничения за реклама;
8. Премахване на всички ограничения от географски характер.

Адвокатите и нотариусите трябва да се съревновават помежду си като всички останали субекти в България, без никакви привилегии. Само така, потребителите ще имат по-голям избор между цени, качество и информация за услугите, предоставяни от адвокати и нотариуси.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Въпросник

относно удовлетвореността на потребителите на **нотариални и адвокатски услуги** при прехвърляне правото на собственост върху недвижимо имущество от съществуващия собственик на купувача

ЧАСТ 1 – НОТАРИАЛНИ УСЛУГИ

Показател „Избор”

N1. **ИЗПОЛЗВАНЕТО НА НОТАРИАЛНИ УСЛУГИ ПРИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО Е ЗАДЪЛЖИТЕЛНО. ВИЕ СЪГЛАСНИ ЛИ СТЕ С ТОВА ИЛИ ПРЕДПОЧИТАТЕ ДА ИМАТЕ ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ИЗБОР ЗА ВИДА НА ПРАВНИТЕ УСЛУГИ (НАПРИМЕР ДА ИЗПОЛЗВАТЕ ЮРИСТ ВМЕСТО НОТАРИУС ИЛИ ДРУГО)?**

Само един отговор. Прочетете и отбележете съответния код.

- | | |
|---|--|
| 1 | Да, съгласен/сна съм използването на нотариални услуги да е задължително |
| 2 | Не, не съм съгласен/сна. Предпочитам да имам повече възможност на избор |
| 9 | Неотговорил/ Отказ |

N2. **СПОРЕД ВАС, ДОСТАТЪЧЕН ЛИ Е БРОЯТ НА НОТАРИУСИТЕ В БЪЛГАРИЯ, ТАКА ЧЕ ДА ИМА ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ИЗБОР МЕЖДУ ТЯХ?**

Само един отговор. Прочетете и отбележете съответния код.

- | | |
|---|---|
| 1 | Достатъчен е, има възможност за избор |
| 2 | Не е достатъчен, няма възможност за избор |
| 9 | Неотговорил/ Отказ |

N3. **СПОРЕД НЯКОИ МНЕНИЯ, ЗА ДВЕТЕ СТРАНИ В ПОКУПКО-ПРОДАЖБАТА НА НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО Е ТРУДНО ДА ИЗБЕРАТ НАЙ-ДОБРИТЕ НОТАРИАЛНИ УСЛУГИ, ЗАЩОТО ИМА РАЗЛИЧИЯ В ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИТЕ МЕЖДУ НОТАРИУСИТЕ. ВИЕ ЛИЧНО, СЪГЛАСНИ ЛИ СТЕ ИЛИ НЕ СЪС СЛЕДНИТЕ ТВЪРДЕНИЯ?**

N3A. **ИЗБОРЪТ Е ТРУДЕН, ЗАЩОТО ИМА ГОЛЯМО РАЗЛИКА В КАЧЕСТВОТО.**

Само един отговор.

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Съгласен/съгласна |
| 2 | Несъгласен/несъгласна |
| 9 | Неотговорил/ Отказ |

N3B. **ИЗБОРЪТ Е ТРУДЕН, ЗАЩОТО НЯМА ДОСТАТЪЧНО ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГАТА, КОЯТО ПРЕДОСТАВЯТ НОТАРИУСИТЕ.**

Само един отговор.

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Съгласен/съгласна |
| 2 | Несъгласен/несъгласна |

9	<i>Неотговорил/ Отказ</i>
---	---------------------------

N3C. ЛЕСНО Е ДА РАЗБЕРЕШ КОЙ Е КВАЛИФИЦИРАН И КОЙ НЕ, ТАКА ЧЕ ИЗБОРЪТ НЕ Е ТРУДЕН.

Само един отговор.

1	Съгласен/съгласна
2	Несъгласен/несъгласна
9	<i>Неотговорил/ Отказ</i>

N3D. ИЗБОРЪТ НЕ Е ТРУДЕН, ЗАЩОТО НОТАРИУСИТЕ КАТО ЦЯЛО СА ЕДНАКВО КВАЛИФИЦИРАНИ.

Само един отговор.

1	Съгласен/съгласна
2	Несъгласен/несъгласна
9	<i>Неотговорил/ Отказ</i>

Показател „Качество”

N4. КАТО ПОТРЕБИТЕЛ НА НОТАРИАЛНИ УСЛУГИ, КАК ОЦЕНЯВАТЕ?

Един отговор на всеки ред.

	Много добро	Добро	Средно	Задоволително	Лошо	Много лошо	НЗ/НО
А. Качеството на правните услуги на нотариусите, като цяло	6	5	4	3	2	1	9
В. Личната квалификация на нотариусите като цяло	6	5	4	3	2	1	9
С. По-специално – Честност и професионализъм на нотариусите	6	5	4	3	2	1	9
Д. По-специално – Професионално образование	6	5	4	3	2	1	9
Е. По-специално – Професионален опит	6	5	4	3	2	1	9

N6. КАК ОЦЕНЯВАТЕ КАЧЕСТВОТО НА ПРАВНИТЕ УСЛУГИ НА НОТАРИУСИ, КОИТО СТЕ ПОЛЗВАЛИ ПРИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВОТО?

Един отговор на всеки ред.

	Много добро	Добро	Средно	Задоволително	Лошо	Много лошо	НЗ/НО
А. Като цяло	6	5	4	3	2	1	9
В. По-специално – при подготовка на предварителния договор за покупко-продажба и на нотариалния акт	6	5	4	3	2	1	9
С. По-специално – при подписване на нотариалния акт и изповядване на сделката	6	5	4	3	2	1	9
Д. По-специално – при правната консултация и съвети на двете страни по време на цялата процедура	6	5	4	3	2	1	9

N7. КАК ОЦЕНЯВАТЕ КАТО ЦЯЛО ОТНОШЕНИЕТО НА НОТАРИУСИТЕ – СМЯТАТЕ ЛИ, ЧЕ СА ДОСТАТЪЧНО ОТЗИВЧИВИ И БЛАГОРАЗПОЛОЖЕНИ КЪМ КЛИЕНТИТЕ?

Само един отговор.

1	Много добро
2	Добро
3	Средно
4	Задоволително
5	Лошо
6	Много лошо
9	Не знае/Неотговорил

N8. КАК ОЦЕНЯВАТЕ БЪРЗИНАТА НА НОТАРИАЛНИТЕ УСЛУГИ, КОИТО СТЕ ПОЛЗВАЛИ ПРИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО?

Един отговор на всеки ред.

	Много добро	Добро	Средно	Задоволително	Лошо	Много лошо	НЗ/НО
А. Като цяло	6	5	4	3	2	1	9
В. По-специално – време, необходимо, за да си уговорите среща с нотариус	6	5	4	3	2	1	9
С. По-специално – време, необходимо за изпълнение на задачите	6	5	4	3	2	1	9

N9. КАК ОЦЕНЯВАТЕ СЪОТНОШЕНИЕТО ЦЕНА - КАЧЕСТВО ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА НОТАРИАЛНИ УСЛУГИ КАТО ЦЯЛО?

Само един отговор.

1	Много добро
2	Добро
3	Средно
4	Задоволително
5	Лошо
6	Много лошо
9	Не знае/Неотговорил

Показател „Сигурност на услугата”

N10. НА ВАС СЛУЧВАЛО ЛИ ВИ СЕ Е ДА ВЪЗНИКНЕ ПРАВЕН СПОР С НОТАРИУС ПРИ ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ?

Само един отговор.

1	Да – <i>Продължете с N11</i>
2	Не - <i>Преминете на A1</i>
9	Неотговорил/ Отказ - <i>Преминете на A1</i>

N11. Ако ДА, в какъв процент от случаите, по които сте били страна по договор за покупко-продажба?

Запишете.

999. НО/Отказ

N12. От тези проценти, при колко от случаите се стигна до съд?

Запишете. Ако не се е стигало до съд, запишете 0%.

999. НО/Отказ

ЧАСТ 2 – АДВОКАТСКИ УСЛУГИ

Показател „Избор”

A1. ТЪЙ КАТО АДВОКАТСКИТЕ УСЛУГИ НЕ СА ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ, КОЛКО ЧЕСТО СПОРЕД ВАС ДВЕТЕ СТРАНИ (КУПУВАЧ И ПРОДАВАЧ) ИЗБИРАТ ТАКИВА УСЛУГИ В ПРОЦЕСА НА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО ПРИ ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ИМОТ?

Един отговор на всеки ред.

	Никога	Рядко (<25%)	Понякога (25-50%)	Често (50-75%)	Почти винаги (75-100%)	НЗ/НО
А. Продавачът избира да ползва професионални услуги на адвокат	1	2	3	4	5	9
В. Купувачът избира да ползва професионални услуги на адвокат	1	2	3	4	5	9

A2. СПОРЕД ВАС, ДОСТАТЪЧЕН ЛИ Е БРОЯТ НА АДВОКАТИТЕ В БЪЛГАРИЯ, ТАКА ЧЕ ДА ИМА ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ИЗБОР МЕЖДУ ТЯХ?

Само един отговор. Прочетете и отбележете съответния код.

1	Достатъчен е, има възможност за избор
2	Не е достатъчен, няма възможност за избор
9	Неотговорил/ Отказ

A3. СПОРЕД НЯКОИ МНЕНИЯ, ЗА ДВЕТЕ СТРАНИ В ПОКУПКО-ПРОДАЖБАТА НА НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО Е ТРУДНО ДА ИЗБЕРАТ НАЙ-ДОБРИТЕ ЮРИДИЧЕСКИ УСЛУГИ, ЗАЩОТО ИМА РАЗЛИЧИЯ В ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИТЕ МЕЖДУ АДВОКАТИТЕ. ВИЕ ЛИЧНО, СЪГЛАСНИ ЛИ СТЕ ИЛИ НЕ СЪС СЛЕДНИТЕ ТВЪРДЕНИЯ?

A3A. ИЗБОРЪТ Е ТРУДЕН, ЗАЩОТО ИМА ГОЛЯМО РАЗЛИКА В КАЧЕСТВОТО.

Само един отговор.

1	Съгласен/съгласна
2	Несъгласен/несъгласна
9	Неотговорил/ Отказ

A3B. ИЗБОРЪТ Е ТРУДЕН, ЗАЩОТО НЯМА ДОСТАТЪЧНО ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГАТА, КОЯТО ПРЕДОСТАВЯТ АДВОКАТИТЕ.

Само един отговор.

1	Съгласен/съгласна
2	Несъгласен/несъгласна
9	Неотговорил/ Отказ

A3C. ЛЕСНО Е ДА РАЗБЕРЕШ КОЙ Е КВАЛИФИЦИРАН И КОЙ НЕ, ТАКА ЧЕ ИЗБОРЪТ НЕ Е ТРУДЕН.

Само един отговор.

1	Съгласен/съгласна
2	Несъгласен/несъгласна
9	Неотговорил/ Отказ

A3D. ИЗБОРЪТ НЕ Е ТРУДЕН, ЗАЩОТО АДВОКАТИТЕ КАТО ЦЯЛО СА ЕДНАКВО КВАЛИФИЦИРАНИ.

Само един отговор.

1	Съгласен/съгласна
2	Несъгласен/несъгласна
9	Неотговорил/ Отказ

A4. КАТО ПОТРЕБИТЕЛ НА ЮРИДИЧЕСКИ УСЛУГИ, КАК ОЦЕНЯВАТЕ?

Един отговор на всеки ред.

	Много добро	Добро	Средно	Задоволително	Лошо	Много лошо	НЗ/НО
А. Качеството на правните услуги на адвокатите, като цяло	6	5	4	3	2	1	9
В. Личната квалификация на адвокатите като цяло	6	5	4	3	2	1	9
С. По-специално – Честност и професионализъм на адвокатите	6	5	4	3	2	1	9
Д. По-специално – Професионално образование	6	5	4	3	2	1	9
Е. По-специално – Професионален опит	6	5	4	3	2	1	9

AХ. ПОЛЗВАЛИ ЛИ СТЕ НЯКОГА УСЛУГИТЕ НА АДВОКАТ ПРИ ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ?

Само един отговор.

1	Да - <i>Продължете с А6</i>
2	Не - <i>Преминете на G4</i>
9	<i>Неотговорил/ Отказ - Продължете с G1</i>

А6. КАК ОЦЕНЯВАТЕ КАЧЕСТВОТО НА ПРАВНИТЕ УСЛУГИ НА АДВОКАТИ, КОИТО СТЕ ПОЛЗВАЛИ ПРИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВОТО?

Един отговор на всеки ред.

	Много добро	Добро	Средно	Задоволително	Лошо	Много лошо	НЗ/НО
А. Като цяло	6	5	4	3	2	1	9
В. По-специално – при подготовка на предварителния договор за покупко-продажба и на нотариалния акт	6	5	4	3	2	1	9
С. По-специално – при подписване на нотариалния акт и изповядване на сделката	6	5	4	3	2	1	9
Д. По-специално – при правната консултация и съвети на двете страни по време на цялата процедура	6	5	4	3	2	1	9

А7. КАК ОЦЕНЯВАТЕ КАТО ЦЯЛО ОТНОШЕНИЕТО НА АДВОКАТИТЕ – СМЯТАТЕ ЛИ, ЧЕ СА ДОСТАТЪЧНО ОТЗИВЧИВИ И БЛАГОРАЗПОЛОЖЕНИ КЪМ КЛИЕНТИТЕ?

Само един отговор.

1	Много добро
2	Добро
3	Средно
4	Задоволително
5	Лошо
6	Много лошо
9	<i>Не знае/Неотговорил</i>

Н8. КАК ОЦЕНЯВАТЕ БЪРЗИНАТА НА ЮРИДИЧЕСКИТЕ УСЛУГИ НА АДВОКАТИТЕ, КОИТО СТЕ ПОЛЗВАЛИ ПРИ ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО?

Един отговор на всеки ред.

	Много добро	Добро	Средно	Задоволително	Лошо	Много лошо	НЗ/НО

А. Като цяло	6	5	4	3	2	1	9
В. По-специално – време, необходимо, за да си уговорите среща с адвокат	6	5	4	3	2	1	9
С. По-специално – време, необходимо за изпълнение на задачите	6	5	4	3	2	1	9

A9. КАК ОЦЕНЯВАТЕ СЪОТНОШЕНИЕТО ЦЕНА - КАЧЕСТВО ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА АДВОКАТСКИТЕ УСЛУГИ КАТО ЦЯЛО?

Само един отговор.

1	Много добро
2	Добро
3	Средно
4	Задоволително
5	Лошо
6	Много лошо
9	Не знае/Неотговорил

Показател „Сигурност на услугата”

A10. НА ВАС СЛУЧВАЛО ЛИ ВИ СЕ Е ДА ВЪЗНИКНЕ ПРАВЕН СПОР С АДВОКАТ ПРИ ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ?

Само един отговор.

1	Да – <i>Продължете с A11</i>
2	Не - <i>Преминете на G1</i>
9	<i>Неотговорил/ Отказ - Преминете на G1</i>

A11. АКО ДА, В КАКЪВ ПРОЦЕНТ ОТ СЛУЧАИТЕ, ПО КОИТО СТЕ БИЛИ СТРАНА ПО ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА?

Запишете.

999. НО/Отказ

A12. ОТ ТЕЗИ ПРОЦЕНТИ, ПРИ КОЛКО ОТ СЛУЧАИТЕ СЕ СТИГНА ДО СЪД?

Запишете. Ако не се е стигало до съд, запишете 0%.

999. НО/Отказ

ЧАСТ 3

Относно удовлетвореността на потребителите (купувачи или продавачи) на **правни услуги** при прехвърляне правото на собственост върху недвижимо имущество от съществуващия собственик на купувача (разглежда се целият процес на покупко-продажба на имот до изповядване на сделката)

Показател „Сигурност на услугата”

G1. НА ВАС СЛУЧВАЛО ЛИ ВИ СЕ Е ДА ВЪЗНИКНЕ ПРАВЕН СПОР МЕЖДУ ВАС И ДРУГАТА СТРАНА ПО ДОГОВОР ПРИ ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ?

Само един отговор.

1	Да – <i>Продължете с G2</i>
2	Не - <i>Преминете на K1</i>
9	<i>Неотговорил/ Отказ - Преминете на K1</i>

G2. АКО ДА, В КАКЪВ ПРОЦЕНТ ОТ СЛУЧАИТЕ, ПО КОИТО СТЕ БИЛИ СТРАНА ПО ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА?

Запишете.

999. НО/Отказ

G3. ОТ ТЕЗИ ПРОЦЕНТИ, ПРИ КОЛКО ОТ СЛУЧАИТЕ СЕ СТИГНА ДО СЪД?

Запишете. Ако не се е стигало до съд, запишете 0%.

999. НО/Отказ

Показател „Скорост”

G4. КОЛКО ВРЕМЕ (В РАБОТНИ ДНИ) ВИ ОТНЕ ИЗВЪРШВАНЕТО НА

Запишете брой работни дни. Един отговор на всеки ред. При липса на отговор запишете 99 – НЗ/НО.

МОЛЯ, ОТБЕЛЕЖЕТЕ, ЧЕ ПОСОЧЕНОТО НА ПОСЛЕДНИЯ РЕД НЕ МОЖЕ ДА Е ПО-МАЛКО ОТ СУМАТА НА ПРЕДХОДНИТЕ РЕДОВЕ!!!

	Работни дни
A. Правните услуги за подготовка на покупко-продажбата на недвижим имот, преди сключване на предварителния договор	
B. Правните услуги след сключване на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот и изповядване на сделката	
C. За услугите на агента по недвижими имоти (ако е било необходимо да се използват услугите на агент)	
D. За технически услуги, ако се е наложило (напр. оценка или описание на състояние на имота, енергийно обследване и др. подобни)	
E. За плащане на данъчни задължения и такси, свързани с прехвърляне на имота	
F. За регистриране на имота в специализиран регистър (ако е било необходимо)	
G. Общо колко време е необходимо за прехвърляне на право на собственост върху недвижимо имущество (след като страните по сделката – купувачът и продавачът – са ясни)	

**БЛАГОДАРИЯ ЗА ОТДЕЛЕНОТО ВРЕМЕ И ЗА ОКАЗАНОТО
СЪДЕЙСТВИЕ!**

K1. С ЦЕЛ КАЧЕСТВОТО НА МОЯТА РАБОТА ДА БЪДЕ ПРОВЕРЕНО И ДА СЕ УДОСТОВЕРИ, ЧЕ ДЕЙСТВИТЕЛНО СЪМ РАЗГОВАРЯЛ/А С ВАС, БИХТЕ ЛИ МИ КАЗАЛИ ВАШЕТО ИМЕ И ТЕЛЕФОН, НА КОЙТО Е УДОБНО ДА ВИ ПОТЪРСЯТ МОИТЕ КОЛЕГИ?

Само един отговор.

	<i>Име на респондента.....</i>
	<i>Код на населеното място и телефон за връзка.....</i>
99	<i>Не желае да предостави лични данни</i>

Следващите въпроси се попълват от интервюера.

D1. ДЕН НА ИНТЕРВЮТО: D2. МЕСЕЦ НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ИНТЕРВЮТО:

ден

месец

D4. ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ИНТЕРВЮТО В МИНУТИ:

минути