



изх. No 90-04-92/02.08.04г.....

ДО

**ОБЛАСТНИЯ УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ
С АДМИНИСТРАТИВЕН ЦЕНТЪР**

.....

Във връзка с измененията и допълненията на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) и на Закона за устройство на територията (ЗУТ), извършени със ЗИД на ЗКИР (обн. ДВ, бр. 36 от 30.04.2004г.), и запитвания от общински администрации относно издаване на удостоверения по чл. 52, ал. 5 ЗКИР, обособяване на реално определени части от поземлени имоти в границите на урбанизираните територии, и поддържане по реда на § 4, ал. 1, т. 2 от ПЗР на ЗКИР на одобрените кадастрални планове, е необходимо да се има предвид следното :

I. Издаване на удостоверение по чл. 52, ал. 5 ЗКИР съгласно § 4, ал. 1, т. 4 от ПЗР на ЗКИР и във връзка с чл. 116, ал. 1 и чл. 175, ал. 5 ЗУТ

Съгласно § 4, ал. 1, т. 2 от ПЗР на ЗКИР, до одобряването на кадастралната карта и кадастралните регистри за определена територия, общинската администрация поддържа действащите кадастрални планове и регистри (разписни списъци) към тях.

За издаване на разрешение за ползване на новоизградени строежи или части от строежи - сгради, пристройки, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, възложителят (по смисъла на чл. 161 ЗУТ) подава молба до общинската администрация за издаване на удостоверение по чл. 52, ал. 5 ЗКИР, съответно и за попълване на кадастралния план. Молбата съдържа данни за възложителя, строежа и поземления имот, в който е извършен строежа и се придружава от следните материали и документи:

1. Копие от документа за собственост;
2. Копие от разрешението за строеж (акта за узаконяване);
3. Копие от скицата (визата) за проучване и проектиране;
4. Копие от ексекутивната документация за сградите (част архитектурна), съоръженията или подземните проводни;
5. Данни от геодезическото заснемане на строежа:
 - полски измервания, изчисления и координатен регистър на изходните и подробните точки;
 - скица с нанесени точки от работната геодезическа основа (РГО) и заснети граници, сгради и съоръжения;
 - кратка обяснителна записка;
 - документ за предоставени изходни данни за точките от РГО;
6. Данни за правоспособното лице, извършило заснемането;
7. Документ за внесена такса или цена на услугата за издаване на удостоверението по чл. 52, ал. 5 ЗКИР и съответно за попълването на кадастралния план.

В случаите, когато е извършена промяна на предназначението на сградите или на самостоятелните обекти в тях (части от сградите), вкл. когато последните са надстроени или преустроени, към молбата се прилагат само документите по т.т. 1, 2, 4 и 7.

Геодезическото заснемане на строежите се изпълнява от лица, правоспособни да извършват дейности по кадастъра. Форматът на данните от геодезическото заснемане (по т. 5) на строежа е съгласно приложение № 3 на Наредба № 19 / 2001г. за контрол и приемане на кадастралната карта и кадастралните регистри и Наредба № 5 от 10.05.1999 г. за структурата на записва в цифров вид на кадастралните планове и карти, регулационните планове и планове на почвените категории.

Длъжностните лица от общинската администрация извършват проверка, включително и на място относно заснетите строежи и представените данни по т. 5 (отговорност за коректността на данните носи правоспособното лице, извършило геодезическото заснемане).

В случаите на нови строежи се проверява дали в действащия кадастрален план са нанесени границите на поземления имот, в който се намира строежа и ако не са - границите се заснемат. Същото се отнася и за сградите, на обекти в които е извършено преустройство – ако те не са нанесени в кадастралния план, сградите, съответно границите на имотите, в които те са разположени се заснемат.

Предоставянето на по-гореописаните данни и материали и извършената проверка по тях са основания за издаване от общинската администрация на удостоверение по чл. 52, ал. 5 ЗКИР (приложение № 1). За премахнати сгради удостоверението се издава след проверка на място от общинската администрация, че сградата е премахната.

За изпълнение на контролни (полски и канцеларски) дейности за големи по обем и сложни като конструкция строежи или инфраструктурни обекти, както и когато в общината няма правоспособни съгласно ЗКИР лица, общинската администрация може да ангажира службите по кадастъра, при условия и по ред, определени с договор.

Когато за дадена територия има открито производство за създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри, възложителят представя два екземпляра от исканите материали и документи - по един за общинската администрация и за службата по кадастъра. Общинската администрация изпълнява задълженията си съгласно § 4, ал. 2 от ПЗР на ЗКИР. Службата по кадастъра извършва контролните дейности и представя служебна бележка за общинската администрация, че данните са проверени и предоставени за отразяване в изработваните кадастрална карта и кадастрални регистри.

Съгласно § 4, ал. 1, т. 3 и § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗКИР, до одобряването на кадастралната карта и кадастралните регистри за даден район, общинските служби по земеделие и гори поддържат картите и плановете, одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ като изградените обекти в земеделски и горски територии се отразяват в тези карти и планове. За строежите в тези територии общинските администрации издават удостоверението по чл. 52, ал. 5 ЗКИР въз основа на представени от общинските служби по земеделие и гори служебни бележки за попълване на данните за строежите.

Изменението на кадастралния план в съответствие с предоставените данни за заснемане на строежите се извършва и одобрява по реда, указан в т. IV.

II. Обособяване на реално определени части от поземлен имот във връзка с отмяна на чл. 200, ал. 3 ЗУТ

Обособяване на реално определени части от поземлен имот в границите на урбанизираните територии се извършва с проект, изработен върху одобрена кадастрална карта или кадастрален план, по реда на чл. 70 от Наредба № 14 / 2001г. и при спазване на изискванията за минимални размери на поземлените имоти съгласно чл. 19 и 200, ал. 2 ЗУТ. Скицата – проект задължително съдържа и идентификаторите / планоснимачните номера на новообразуваните имоти.

Когато действащия кадастрален план не е изработен в цифров вид, координатите на граничните точки на поземления имот се определят чрез дигитализиране на графичния план при спазване на изискванията на приложение № 11 от Наредба № 14 / 2001г.

Измененията вследствие изпълнение на проекта за делба или съединяване на съществуващи имоти се извършват след представяне на документ за придобита собственост върху новообразуваните имоти като в кадастралната карта те се отразяват по реда на чл. 69 от Наредба № 14 / 2001г., а в кадастралния план - по реда, указан в т. IV.

III. Отстраняване на непълноти или грешки в одобрените кадастрални планове във връзка с отмяна на § 6, ал. 6 от ПЗР на ЗУТ:

Непълноти или грешки в кадастралния план се отстраняват по молба на собствениците на поземлените имоти. Молбата се подава до съответната общинска администрация като към нея се прилагат официални документи и други доказателства относно непълнотата или грешката (геодезически измервания, комбинирана скица и др.), както и скица - проект за изменение на кадастралния план. Геодезическите измервания и проектът се изпълняват от лица, правоспособни да извършват дейности по кадастъра.

Непълнотите или грешките се установяват от общинската администрация с акт (приложение № 2) след оглед на самото място и след проверка на приложените документи, доказателства и проекта за изменение. Актът се подписва от съставителя, заявителя и пряко заинтересуваните собственици.

Когато непълнотите или грешките са свързани със спор за материално право, съгласно чл. 53, ал. 2 ЗКИР същите се отстраняват след решаването на спора по съдебен ред.

Указаният ред за отстраняване на непълноти или грешки следва да се прилага и по отношение на попълването на одобрен кадастрален план с имоти, правото на собственост върху които се възстановява по реда на чл. 10, ал. 7 ЗСПЗЗ или други реституционни закони.

Изменението на кадастралния план в съответствие със скицата – проект се извършва и одобрява по реда, указан в т. IV.

IV. Поддържане на одобрените кадастрални планове по реда на § 4, ал. 1, т. 2 от ПЗР на ЗКИР

Поддържането на одобрените по реда на отменените ЗЕКНРБ и ЗТСУ кадастрални планове включва попълване на съдържанието им с данни за:

1. променени граници на поземлените имоти;
2. променени право на собственост или други вещни права;
3. новоизградени строежи или части от строежи, както и на премахнати такива (т. I);
4. обособени нови поземлени имоти при делба, разделяне или съединяване на съществуващи имоти (т. II);
5. отстраняване на непълноти или грешки (т. III).

Попълването на кадастралния план с по-горе цитираните данни се извършва по молба на заинтересуваното лице, включваща необходимите документи и доказателства съобразно конкретния случай. Молбата се отправя до съответната общинска администрация, която извършва проверка по заявеното искане и приложените доказателства към него.

Преписките във връзка с попълването на кадастралния план в случаите на т. т. 2 и 3 не се разглеждат на заседания на общинския (районния) експертен съвет по устройство на територията.

Съгласно § 4, ал. 1, т. 2 от ПЗР на ЗКИР, измененията в кадастралните планове се одобряват със заповед на кмета на общината, съответно - на кмета на района. В случаите на попълване на кадастралния план с новоизградени строежи или части от строежи - изпълнени при спазени строителни книжа, както и при отразяване в регистъра на имотите (разписния списък) на промени относно собствениците и техните права, заповед не се издава.

Заповедта се обявява на заинтересуваните лица по реда на ГПК. Съгласно § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР заинтересувани лица са собствениците и носителите на други вещни права на недвижимите имоти, чиито права се засягат от изменението. При обжалването следва да се прилагат общите правила на ЗАП, както и чл. 49, ал. 5 ЗКИР, т.е. заповедта влиза в сила след изтичане на срока за обжалване по отношение на имотите, за които няма подадени жалби.

След влизане в сила на заповедта, измененията се нанасят от общинската администрация на оригинала (върху недеформируема материя) на одобрения кадастрален план, включително и в цифровия му вид, както и на копието с нанесен одобрен регулационен план. Нанасянето на подземни проводни и съоръжения се извършва върху съответния план.

Във връзка с изпълнението на по-горе цитираните дейности, общинската администрация получава от Агенцията по кадастъра, при поискване и по реда и условията на чл. 8, ал. 4 и чл. 58, ал. 3 ЗКИР, необходимите й данни от оцифрените кадастрални планове.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Примерен образец на удостоверение по чл. 52, ал. 5 ЗКИР.
2. Примерен образец на акт за непълноти и грешки.

ЗАМЕСТНИК - МИНИСТЪР :

САВИН КОВАЧЕВ

Изп. директор на АК:

Цветен Боев