



ЗАПОВЕД

№ 98-13-107 / 14.04. 2015 г.

На основание чл. 11, ал. 1 от Закона за кадастръ и имотния регистър (Обн. ДВ., бр. 34 от 2000 г, посл. изм. ДВ., бр. 98 от 2014 г.), чл. 4, ал. 1, т. 1, т. 2, т. 11 и ал. 5 от Устройствения правилник на Агенцията по геодезия, картография и кадастръ (Обн. ДВ., бр. 103 от 2004 г., посл. изм. ДВ. бр. 102 от 2014 г.), във връзка с уеднаквяване действията на службите по геодезия, картография и кадастръ при прилагане на Глава шеста на ЗКИР,

НАРЕЖДАМ:

Утвърждавам „Указания за практическо прилагане на Глава шеста „Поддържане в актуално състояние на кадастраната карта и кадастраните регистри“ от Закона за кадастръ и имотния регистър“.

Заповедта и утвърдените с нея указания да бъдат изпратени в сканиран вид на директорите на дирекции в Агенцията по геодезия, картография и кадастръ и на началниците на службите по геодезия, картография и кадастръ - за сведение и изпълнение.

Контрола по изпълнението на заповедта възлагам на Красимир Гебрев – главен секретар на АГКК.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

ИНЖ. СВЕТОСЛАВ НАКОВ





Утвърдени със Заповед № 98-13-107/11.04.15.

УКАЗАНИЯ

Относно: Практическо прилагане на Глава шеста „Поддържане в актуално състояние на кадастралната карта и кадастралните регистри“ на Закона за кадастръра и имотния регистър

Целта на указанията е да внесе яснота относно практическото решаване на част от въпросите, възникващи при поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (ККР), както и да създаде единна практика в работата на службите по геодезия, картография и кадастрър (СГКК).

1. По отношение на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти за противопоставими права при решен спор за материално право.

В действащата към настоящия момент редакция на Закона за кадастръра и имотния регистър (ЗКИР), в чл. 53, ал. 2 е записано: „*При наличие на противопоставими права на собственост, съответно на друго вещно право на повече от едно лице за един и същи имот, в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи*“.

1.1. При решен спор за материално право от гражданския съд (иск по чл. 124 от ГПК или иск по чл. 108 от ЗС) между лице, установило правото си на собственост спрямо лице, вписано в кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ), е налице основание за вписване на лицето, спечелило спора със сила на присъдено нещо. Лицето, участвало в съдебния процес и спрямо което е установено, че собственик на имота е другата страна в спора, вече няма противопоставимо право на собственост и следва данните за него и документите, удостоверяващи правата му, да се заличат от кадастралния регистър на недвижимите имоти, независимо от това дали документите му за собственост са били обявени за нищожни или не от съда. Не е от значение и фактът, какъв е документът за собственост на лицето, загубило съдебния спор. Съществен е фактът на решен спор за материално право с влязло в сила решение

на гражданския съд между двете лица, който изключва наличие на противопоставимо право, даващо основание за наличие на данни за повече от едно лице (при липса на съсобственост между тях) в кадастралния регистър на недвижимите имоти. Решеният по съдебен ред спор за материално право е основание за отписване на данните в КРНИ за лицето, загубило спора и актовете, от които черпи правата си.

1.2. Аналогично на изложеното в т. 1.1, при наличие на влязло в сила решение на съд, с което се признават права на ищци по иск с право основание чл. 14, ал. 4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), и издадено решение от Общинската служба по земеделие (ОСЗ) в рамките на правомощията й по чл. 14, ал. 7 от ЗСПЗЗ, предходното решение на ОСЗ се различава от кадастралния регистър на недвижимите имоти, при постъпило искане от заинтересовани лица.

2. По отношение на прилагането на чл. 54а, ал. 2 и ал. 3 от ЗКИР.

Съгласно чл. 54а, ал. 2 и ал. 3 от ЗКИР, собственикът/възложителят предоставя данни в АГКК за обектите на кадастръра, с цел нанасянето им в кадастралната карта. В чл. 23 и чл. 31а от ЗКИР са изброени изчерпателно обектите, подлежащи на нанасяне, а в чл. 54а, ал. 2 и 3 - случаите, в които се предоставят данни за тях.

С издаване на удостоверението по чл. 54а, ал. 3 от ЗКИР, АГКК удостоверява, че са предоставени в необходимия обем данните за обектите на кадастръра и че всички данни, подлежащи на отразяване са нанесени в кадастралната карта, включително самостоятелните обекти, когато се отразява сграда, която съгласно инвестиционните проекти има предвидени такива.

Изпълнението на изискването на чл. 175, ал. 5 от ЗУТ, относно предаване на екзекутивната документация „в необходимия обем - и на Агенцията по геодезия, картография и кадастрър“ е във връзка с чл. 116, ал. 1 от ЗУТ, а именно - за поддържане в актуално състояние съдържанието на кадастралната карта и кадастралните регистри, т. е. само за обектите, които са част от съдържанието на ККР и които са изброени изчерпателно в ЗКИР.

Няма нормативно определено задължение за собственика/възложителя да предоставя на АГКК данни за строежи, които не се нанасят в ККР. В случаите, в които е завършено строителството на строежи, които не се отразяват в ККР, то данни за тях не се предоставят в АГКК и АГКК не издава удостоверителен документ, който да послужи за въвеждане на строежа в експлоатация. При постъпване на заявление за издаване на удостоверение по 54а, ал. 3 от ЗКИР за строеж, неподлежащ на нанасяне в ККР, заявителят се уведомява, че предоставените

данни за строежа не подлежат на отразяване в кадастралната карта, поради което не може да бъде издадено удостоверение по чл.54а, ал. 3 от ЗКИР.

Производството по изменение на КККР, когато постъпи проект с данни по чл. 54а, ал. 2 от ЗКИР, се извършва по реда на чл. 53а, т. 3 от ЗКИР. Към заявлението и проекта за изменение на КККР се прилагат документите, удостоверяващи степента на завършеност на строежа.

Нанасянето на новопостроена сграда и самостоятелните обекти в нея (ако са предвидени такива в инвестиционните проекти) в кадастралната карта се извършва, след като за строежа е издаден констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (Приложение № 15 от Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството), съставен на основание чл. 176, ал. 1 от ЗУТ или акт за приемане на конструкцията (Приложение № 14 от Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) и констативен протокол по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ, издаден от общинската (районната) администрация. Съгласно чл. 181, ал. 2 от ЗУТ, степента на завършеност на дадена сграда в „груб строеж“ по смисъла на § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ, се констатира с протокол, издаден от общинската (районната) администрация. В действащата нормативна уредба липсва задължение или изискване за издаване на удостоверение за етап на завършеност на строеж („удостоверение за изградена сграда в груб строеж“), поради което и СГКК не може да изиска представянето му. Удостоверение за етап на завършеност на строежа може да се прилага към заявлението за издаване на удостоверилието по чл. 54а от ЗКИР, само по инициатива на заявителя.

Удостоверение по чл. 54а, ал. 3 от ЗКИР се издава и за премахнатите сгради. СГКК установява действителното положение по един от следните начини:

- въз основа на удостоверение от общинската администрация – в случай че сградата се премахва по предписание на общината;
- въз основа на протокол, констатиращ липсата на сградата, издаден от правоспособно лице по кадастръ;
- въз основа на проверка на място, извършена от служител на СГКК, за която се съставя протокол.

3. По отношение на чл. 53а, т. 2 от ЗКИР - съединяване на поземлени имоти, сгради или самостоятелни обекти, собственост на едно и също лице и записването на данни за документите в КРНИ, от които черпи правата си в новообразувания обект.

Съединяване на два съседни поземлени имота, сгради или самостоятелни обекти в сграда, или в съоръжение на техническата инфраструктура, може да се извърши само, когато собственикът на двата обекта е един и същ, съответно съсобствениците са едни и същи. За

съединяването на сгради, на самостоятелни обекти в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура е необходимо реализираното преустройство да отговаря на одобрените инвестиционни проекти за целта, което се удостоверява с констативния акт по чл. 176, ал. I от ЗУТ. Съединяването се извършва въз основа на проекта за изменение на кадастралната карта, обяснителната записка, в която се съдържат данни за реализирания обект и предоставеното копие на инвестиционните проекти.

След отразяване на съединяването в кадастралната карта, в КРНИ за нововъзникналия обект се записват: предназначението на имота, данните за собственика (съсобствениците) и документите, от които лицата черпят правата си, които се отнасят за вече заличените имоти. С тези документи се удостоверяват правата върху съединения новообразуван имот. Площта на новообразования обект, следствие на реализиран инвестиционен проект за съединяване на самостоятелни обекти, се записва, само ако се съдържа в инвестиционния проект или в документите за собственост. При разлика в площите, записани в документа за собственост и в одобрения инвестиционен проект, в КРНИ не се записва площ за новообразувания обект.