

УТВЪРЖДАВАМ:



УКАЗАНИЯ

за уеднаквяване на практиката на службите по геодезия, картография и кадастър за обслужване на гражданите при поддържане на данните в кадастралната карта и кадастралните регистри и при предоставяне на данни

Цел на тези указания е да се набележат еднакви практически решения при изпълнение на задълженията на Службите по геодезия, картография и кадастър (СГКК), като административни органи в правоотношенията при:

- поддържане на данните в кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и
- предоставянето на данни от КККР.

Изложението на решенията по конкретните въпроси не е изчерпателно и е наблегнато на приоритетните за настоящия момент разнопосочни практики в работата на различните СГКК. Изложените решения в тези указания ще бъдат възпроизведени при по – цялостно регламентиране, което се подготвя да залегне в единни правила за административно обслужване по прилагане на ЗКИР и подзаконовите актове към него.

Основните въпроси, на които ще се дадат отговори са:

В част 1:

- Кои са основанията за изменение на КККР?
- Кога се издават заповеди за изменения и на какво основание се издават?
- Кои са заинтересованите лица да искат изменение на КККР?
- Каква е формата на заявяване и изискванията за законосъобразност на заявлението?
- В какъв срок се извършват изменението в КККР?
- Какви действия извършва СГКК, какви актове издава и на какво основание при поддържане на КККР за територии с влезли в сила планове на новообразувани имоти по §4к, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ и планове по чл. 16 от ЗУТ?

В част 2:

- Кои са заинтересовани лица за получаване на документи с данни от КККР?
- Каква е формата и съдържанието на документите с данни от КККР?
- Какво качество има скицата – проект и как се издава?

Част I

Правоотношения в процеса на поддържане на актуалност на КККР

Правоотношенията в кадастъра възникват по повод на поддържането на актуални и точни данни за обектите на кадастъра, правата върху тях и техните носители. Обектите на правоотношението – данните за обектите на кадастъра и данните в кадастралните регистри, тяхното задължително съдържание, източниците им, изискванията за точността и формата им са изрично определени от нормите на **Закона за кадастъра и имотния регистър** (ЗКИР) и подзаконовите актове по неговото прилагане.

Основният подзаконов нормативен акт е Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (обн., ДВ, бр. 41 от 13.05.2005 г., изм. и доп., бр. 16 от 21.02.2006 г.), наричана за краткост **Наредба № 3/2005 г.**

Други подзаконови нормативни актове с по-тясно приложение са:

Наредба № 19 от 28.12.2001 г. за контрол и приемане на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (обн., ДВ, бр. 2 от 8.01.2002 г. изм. и доп., бр. 16 от 21.02.2006 г.) наричана за краткост **Наредба № 19/2001 г.** и

Наредба № 15 от 23.07.2001 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (обн., ДВ, бр. 71 от 14.08.2001 г., изм. и доп., бр. 16 от 21.02.2006 г.), наричана за краткост **Наредба № 15/2001 г.**

По повод на данните за обектите на кадастъра и данните в кадастралните регистри възникват правоотношения между:

1/ началника на СГКК – в качеството му на компетентен орган да поддържа в актуално състояние КККР

2/ собственици и носители на други вещни права върху обектите на кадастъра - в качеството им на носители на правото да искат изменение на данните, както и всички ползватели на данните от КККР – в качеството им на носителите на правото да искат С) КК да извършва служебните изменения, когато има служебно постъпили данни.

В административното производство за СГКК възниква задължението да отразява промени в данните за обектите на КККР при тяхното установяване по предвидения в закона ред. Измененията се извършват по искане на заинтересованите лица или служебно. Друго задължение на административния орган (СГКК) е да контролира и да отговаря за това данните в КККР да имат съдържанието и точността, определени в нормативните актове (ЗКИР, Наредба № 3/2005 г. и Наредба № 15/2001 г.).

В административното производство собствениците и носителите на други вещни права върху обектите на кадастъра имат правото да искат изменения на данните в КККР с цел актуалност при наличие на основание за това:

- служебно постъпване на данни, когато това е предвидено в закона
- предоставянето на данни от заинтересованите лица.

Собствениците и носителите на други вещни права върху обектите на кадастъра имат правото да изискват данните да имат актуално и пълно съдържание, както и точност определени в нормативните актове.

Основна правна норма, която определя задължението на началника на СГКК да променя данните в КККР е чл. 51, ал. 1 на ЗКИР. Правомощията на началника на СГКК да поддържа в актуално състояние КККР са регламентирани в чл. 15, ал. 3, т. 6 от

Устройствения правилник на АГКК във вр. с 11, ал. 1, чл. 13 и чл. 15 на ЗКИР. Изрично в чл. 54, ал. 1 на ЗКИР е регламентирано правомощието за издаване на заповед от началника на СГКК (когато е овластен от изпълнителния директор на АГКК за това) в следните случаи:

- за отстраняване на непълнота и грешка в КККР;
- когато кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени при нарушение на закона;
- за нанасяне на допълнителни кадастрални данни по реда на чл. 34, ал. 1.

В закона са регламентирани и основните правила за установяване на непълнота или грешка – чл. 53, ал. 2 и 3. Подробните нормативни изисквания за извършване на този вид изменение се съдържат в чл. 58, 59 и 62 на Наредба № 3/28.04.2005 г. Съществено значение при установяването на фактите - представляващи основание за изменение на КККР за отстраняване на непълнота или грешка е определението въведено с § 1, т. 10 от ДР на Наредба № 3/28.04.2005 г.:

"Исполноти и грешки" са несъответствия в данните за недвижимите имоти, които са съществували към момента на одобряването на кадастралната карта и кадастралните регистри, съответно в одобрения кадастрален план, спрямо действителното им състояние, в съответствие с правото на собственост.

"Действителното състояние" на данните за недвижимите имоти преди одобряване на КККР се установява с доказателства. Тези доказателства еднозначно и пълно трябва да пресъздават данните и могат да бъдат от различно естество. По отношение на правата доказателства са актовете, а по отношение на границите на поземлените имоти - данните от графичния план, по който са описани правата в акта, определени по местоположение на терена, или данни от заснемане на материализирани граници на място. Констативният акт за непълноти или грешки по закон е задължително доказателство за местоположението на границата между поземлени имоти, ако е подписан от всички заинтересовани лица.

Фактите, които се установяват следва да са съществували преди одобряването на КККР. Поради това освен останалите доказателства се съставя констативен акт за установяване на непълнотата и грешката, който се подписва от заинтересованите страни. Съгласно § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР заинтересовани страни са собствениците и носителите на други вещни права на недвижими имоти, чиито права се засягат от изменението. Основен критерий за определяне на кръга заинтересовани лица са правата, които се засягат, а не обектите, които се засягат от изменението. Например носителите на право на собственост върху сграда не са заинтересовани лица при промяна на граници на поземления имот, в който попада сградата. Носителите на правото на собственост върху земята не са заинтересовано лице при промяна на данни за сграда в имота, върху която нямат вещни права. Акт за непълноти и грешки не се подписва от пряко заинтересуваните лица при изпълнение на влязло в сила съдебно решение и когато регулационните линии от приложен устройствен план се нанасят като имотни граници (чл. 62, ал. 5 от Наредба № 3/28.04.2005 г.).

1. Основания за изменение и заинтересовани лица за подаване на искане за изменение

Промяната на данни в КККР за отразяване на всички факти и обстоятелства, съществували преди момента на одобряване на КККР, независимо дали се отразяват в кадастралната карта или в кадастралните регистри, се извършват по реда на отстраняването на непълноти или грешки и за това изменение се издава заповед на следното правно основание:

- чл. 54, ал.1 във връзка с чл. 53, ал. 1, т. 1 и чл. 51 от ЗКИР и чл. 57, т. 3 и чл. 59, ал. 1, т. 5 от Наредба № 3/28.04.2005 г.

и при следните фактически основания:

- съставен акт за непълнота/грешка с №....., издаден от.....

- подадено заявление по чл. 58, ал. 2 от Наредба № 3/28.04.2005 г. и проект за изменение, изработена съгласно чл. 62, ал. 1 на Наредба № 3/28.04.2005 г.

В заповедта за изменение задължително се изписват всички правни и фактически основания.

Всички юридически факти, възникнали след одобряване на КККР, които представляват фактическо основание за изменение на данни в КККР с оглед поддържането им в актуално състояние имат правното си основание в чл. 51, ал. 1 от ЗКИР и чл. 15, ал. 3, т. 6 от Устройствения правилник на АГКК, във вр. с 11, ал. 1, чл. 13 и чл. 15 на ЗКИР, както и чл. 59, ал. 1, т. 4 от Наредба № 3/2005 г. във връзка с чл. 21, ал. 1 от АПК.

Фактическите основания за изменение на данните в КККР, възникнали след тяхното одобряване, биват следните юридически факти:

1/ актове, с които се признава или прехвърля право на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот. Формата на тези актове, без изброяването да е изчерпателно, може да бъде:

- договор за делба на наследство с нотариална заверка на подписите*;

- нотариални актове, актове за общинска и за държавна собственост;

- административни актове (заповеди за индивидуализация на УПИ по чл. 16, ал. 5 на ЗУТ, заповеди за отчуждаване на поземлени имоти или части от тях, решенията на поземлените комисии за възстановяване, заповеди за отмяна на отчуждаване* и др.);

- съдебни актове за делби, по спорове за собственост или за граници;

- други актове (възлагателни постановления по изпълнителни дела; устави и дружествени договори за недвижими вещи – апортирани в капитала на дружества, завещания);

- решение на МС за предоставяне на сградата или имота. - в случаите при които имоти и сгради държавна собственост са предоставени за ползване и управление на държавни учреждения и ведомства (по отношение на правото на управление или ползване, което се записва в КРНИ) (*Тези актове пораждат действие, при условие, че има предходен акт за собственост, т. е. за изменение на данните в КККР е необходимо копие на правопораждащия акт да бъде представено към заявлението, освен ако данните за и от него не са налични в кадастралния регистър на недвижимите имоти.

*Липсата на данни в документа, че е вписан в служба по вписванията не е основание за отказ за изменение на КККР.)

2/ възникнал нов обект на кадастъра – сграда или самостоятелен обект на собственост в сграда (реализиран строеж)

3/ наличието на искане за съединяване или промяна на граница между два съседни имота, когато собственикът им е един и същи, съответно съсобствениците им са едни и същи или искане за разделяне на поземлен имот от собственика или всички съсобственици на имота.

С изменението в КККР не се създават, а се отразяват данни за промени в обектите на вещни права, освен в случаите на съединяване или разделяне. В общия случай заинтересованото лице иска от АГКК отразяване на променили се факти и представя доказателства за това, ако те не са постъпили по служебен път.

Право за инициатива за изменение в КККР имат лицата, които имат законен интерес (чл. 58, ал. 1 от Наредба № 3/2005 г.). Такива лица са собственикът или носителят

на друго вещно право върху обекта на кадастъра, за който се заявява промяна в данните. Интересът се определя и от обхвата на данните в КККР, които се отнасят до обекта на неговото вещно право. В този смисъл, например, собственикът на самостоятелен обект в сграда (СОС) има интерес от определяне на идентификатори на съседните му обекти, ако те не са нанесени в КККР, тъй като те се явяват част от данните, описващи неговия обект на собственост. Важно е да се отбележи, че с определянето на идентификатори на тези съседни обекти не се засягат права и законни интереси на собствениците им. Предвид на това тези собственици не се явяват заинтересовани лица в административното производство и издаваните актове в рамките на производството не следва да им се обявяват.

Добър пример за определяне на заинтересовано лице е случай, в който е налице учредено право на строеж за сграда – в този случай право на заявление за промяна на данните в КККР за нанасяне на сградата има само носителя/ите на правото на строеж. Ако е прехвърлил правото на строеж, собственикът на поземленият имот няма вещни права върху сградата и не е заинтересовано лице за нанасяне на данни за сградата в КККР.

Заявлението за изменение в КККР може да се подаде и само от едно лице, включително и когато заинтересованите лица са повече. При отстраняване на цепълнога или грешка в КККР – инициативата може да бъде и само от един собственик или съсобственик, при промяна в кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ) – само едно от лицата, вписани в регистъра или от страните в документа, въз основа на които се заявява изменението в КРНИ. Изключение от общото правило е подаването на заявление за разделяне или съединяване, тъй като освен естеството на искане за изменение, тези заявления представляват и волезявление за промяна на правата. В тези случаи заявлението се подава от всички носители на право на собственост върху съответните обекти – предмет на изменението в КККР, за които се заявява изменението.

За подаване на заявление за изменение в КККР заинтересованите лица могат да се представляват с писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа и от други граждани или юридически лица (чл. 58, ал. 1, т. 1 на Наредба № 3/2005 г., във връзка с чл. 18 АПК, ал. 2).

Освен по инициатива на заинтересованите лица изменения в КККР следва да се извършват служебно. Правно основание за такива изменения е чл. 51, ал. 1 на ЗКИР, чл. 21, ал. 1 от АПК, чл. 15, ал. 3, т. 6 от Устройствения правилник на АГКК във вр. с чл. 11, ал. 1, чл. 13 и чл. 15 на ЗКИР и чл. 58, ал. 1, т. 2 от Наредба № 3/2005 г. Фактическо основание е служебното постъпване на данни за промяна на предназначението, на начина на трайно ползване и на адресите на имотите, както и на данни, получени по реда на чл. 52 и чл. 86, ал. 1 ЗКИР от компетентен за промяната им орган (например Службата по вписванията – относно за промяна на данните за собствениците и носителите на други вещни права и за документите, удостоверяващи правата).

За извършване на служебни изменения в КККР не се дължат държавни такси.

2. Проверка за съответствие на подаденото заявление с искане за изменение на КККР.

СИКК като административен орган е длъжен да регистрира заявление, което се представя за приемане и да започне административно производство. При регистриране на заявлението се определя цена, според искането на заявителя.

След регистриране на заявлението се извършва проверка за спазване на общите и специалните изисквания за формата и съдържанието му.

Общите изисквания за заявлението, регламентирани от чл. 29, ал. 2 на АПК са:

- да съдържа пълното име и адреса на гражданина или организацията, от които изхожда, естеството на искането, дата и подпис;

- да съдържа телефон, факс или адрес за електронна поща на заявителя, ако разполага с такива.

Задължителни елементи на заявлението, предвидени в специалния нормативен акт - чл. 58, ал. 2 на Наредба № 3/2005 г. са:

- да съдържа данни за правоспособното лице, изработило проекта за изменение
- да е посочен идентификаторът и/или адресът на недвижимия имот;

Към заявлението се прилагат (чл. 58, ал. 3 на Наредба № 3/2005 г. във вр. с чл. 29, ал. 2 на АПК) :

- скица копие от кадастралната карта – прилагането не е задължително, защото СГКК издава този документ и винаги в досието на имота се съхранява копие на издадени скици;

- материали и данни от геодезическите измервания – искане за промяна на данни за границите на поземлени имоти и на очертанията на сгради, при създаване на нови обекти на кадастъра, както и при допълване на непълноти и поправяне на грешки;

- скица проект за изменение в кадастралната карта - в цифров и графичен вид – при искане за промяна на данните в КК. Скицата проект в цифров вид следва да се представи във формата, одобрен от изпълнителния директор на АГКК. На този етап се прави проверка с контролна компютърна програма на представения в цифров вид проект за изменение. Целта на теста е да се установи може ли с него да се изменят данни от КККР съгласно нормативните изисквания;

- схема на етаж за нововъзникнали самостоятелни обекти - ако искането е за нанасяне на самостоятелен обект в сграда (СОС);

- скица копие от влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) - в цифров и графичен вид, ако искането е за изменение на данни въз основа на приложен ПУП, включително и ако това представлява непълнота или грешка в КККР;

- копие от одобрения инвестиционен проект по чл. 202 и 203 ЗУТ - част архитектурна – при искане за изменение на данни с цел обособяване на СОС;

- документи, удостоверяващи промените в кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ) – при искане за промяна в КРНИ;

- документ за собственост или друго вещно право върху недвижимия имот, за който се иска изменение (прилагането не е задължително, ако за лицето и документа му за собственост има данни в КРНИ);

- пълномощно - когато заявлението се подава от пълномощник. На този етап е важно да провери само дали е представено пълномощно, в случай, че в заявлението е посочено, че се подава от пълномощник. В случаите, когато заявлението се подава от правоспособното лице, изработило проекта за изменение, прилагането на пълномощно е задължително;

- изходни материали и данни, получени от АГКК - тези материали и данни, представляват част от проекта за изменение на КККР. Отделното им прилагане не е задължително;

- данни / копие от платежни документи за внесена такса за получаване на изходни материали и данни, както и за нанасяне на измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри;

- други документи, удостоверяващи основанийето за исканото изменение.

Нормата на чл. 58, ал. 5 на Наредба № 3/2005 г. указва, че към заявлението се прилагат тези документи, които са необходими за исканото изменение. От тази норма могат да се направят следните изводи:

- СГКК не може да изисква представянето на документи, доказващи факти, за които има налични данни в КККР и непредставянето на такива документи не представлява

недостатък в искането (аргумент от чл. 37, ал. 2 АПК във връзка с чл. 58, ал. 5 на Наредба № 3/2005 г.);

- СГКК може да приложи нормата на чл. 30, ал. 2 на АПК, ако не е представен необходим за установяване на данните документ.

Към заявлението задължително се прилагат тези документи, които доказват променените факти и обстоятелства, за които се иска изменение в КККР. Само в случая на отстраняване на непълнота или грешка се прилагат доказателства за съществуващите факти и обстоятелства към момента на одобряване на КККР. Непредставянето на такива доказателства представлява недостатък на искането за изменение.

В случай, че при проверката се установи, че искането, направено със подаденото заявление има недостатъци (няма необходимото съдържание, не е подписано от заинтересовано лице, текстът на проекта за изменение установява неверни или непълни данни, не е представен някой от необходимите за прилагане документи, които са необходими за установяване на фактическото основание за изменение или не е платена държавна такса за исканото изменение), административният орган уведомява с писмо заявителя за наличие на недостатъци на искането с указание в тридневен срок те да бъдат отстранени и, че в противен случай административното производство по подаденото заявление се прекратява (чл. 30, ал. 2 на АПК).

На този етап не се установява допустимост или основателност на искането за изменение, а изчерпателно се изброяват недостатъците на искането, за да се избегне повторно произнасяне за наличие на несъответствие в представеното искане.

Срокът за извършване на изменението в КККР съгласно чл. 57, ал. 1 АПК е до 14 дни. При отстраняване на непълноти или грешки – до 1 месец – (чл. 57, ал. 5 АПК). Срокът за изпълнение на искането започва да тече при подаване на искане, отговарящо на законовите изисквания или след отстраняване на нередовностите му. След изтичане на сроковете, определени в АПК за извършване на административната услуга се счита, (чл. 58, ал. 1 АПК) че е налице мълчалив отказ за извършването ѝ.

В чл. 49 ал. 2 и 4 на Тарифа № 14 за таксите, които се събират в системата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и от областните управители е предвидена възможност за заявяване на услуга в по-кратък срок срещу заплащане на по-висока такса. За да се счита услугата за бърза или експресна трябва да има две условия. Услугата да е заявена за изпълнение в по-кратък срок и да е изпълнена в този срок. При неизпълнение на краткия срок от АПКК се дължи връщане на стойността на таксата над тази за обикновения срок.(чл. 4б на Закона за държавните такси).

Изпълнението на услуга преди изтичане на крайния срок, определен в закона не променя цената на заявената услуга. Ако е заявена обикновена услуга и в СГКК са изпълнени услугите по всички подадени заявления с изтичащ срок преди нейния, изпълнението на услугата не се счита за бързо или експресно и заявителя не дължи доплащане.

3. Проверка за допустимост и основателност на искането

При наличие на подадено искане, отговарящо на законовите изисквания административният орган – СГКК извършва преценка за допустимост и за основателност на искането.

Предпоставките за допустимост на искането са изрично регламентирани в чл. 27, ал. 2 на АПК:

1. липса на влизъл в сила административен акт със същия предмет и страни;
2. липса на висящо административно производство със същия предмет, пред същия орган и с участието на същата страна, независимо дали е във фазата на издаване или оспорване;

3. наличие на въпрос от компетентност на друг орган, когато актът не може да бъде издаден без предварителното решаване на този въпрос;

4. дееспособност на гражданите и процесуална правоспособност на организациите;

5. наличие на правен интерес на заявителя, привлечените и встъпилите граждани и организации;

6. наличие на други специални изисквания, установени със закон.

При установяване на недопустимо искане се извършва отказ за изменение на КККР поради недопустимост. Отказът се мотивира, като се излагат фактите и обстоятелствата, обуславящи липса на предпоставка за допустимост, посочват се доказателствата, удостоверяващи тези факти и съответното правно основание на чл. 27, ал. 2 на АПК. Типичен пример за недопустимо искане е липсата на правен интерес у лице, което не доказва, че е носител на право на собственост или други вещни права върху обекта на кадастъра, за който прави искането за изменение.

Предпоставки за основателност на исканото изменение, освен в случаите на отстраняване на непълнота или грешка, са фактите и обстоятелствата, които са се променили и съответно след настъпването на които, данните в КККР следва да се актуализират. За установяване на наличието на основание за изменение се използват приложените от лицето доказателства, наличните в АГКК данни и данни от всички държавни електронни регистри (например: Търговския регистър, информационната система на службата по вписванията), удостоверяващи юридически факт, представляващ основание за изменение в КККР.

Някои специфични решения при установяване на основателност на искания за изменение на данни в КККР:

При искане за **съединяване** на два или повече съседни имота:

- За съединяване на два поземлени имота с необходимо имотите да имат обща граница, не е достатъчно да имат съседство, изразяващо се в обща точка. За съединяване на сгради и СОС е необходимо да има удостоверителен документ от общинската администрация за допустимост на съединяването.

- За съединяване на имоти е необходимо собственикът, съответно съсобствениците на всички имоти, които се съединяват, да са едни и същи лица. Неоснователно е искане, с което се иска съединяване на два съседни имота, собственост на различни лица, ако няма правно основание за това, а именно няма изразена воля на двамата собственици в предвидената от закона форма – нотариален акт, за прехвърляне на идеални части от имотите преди сливането и определяне на дяловете на съсобственост в новообразувания имот.

При искане за **разделяне** на имот:

- За разделяне на поземлен имот с трайно предназначение за урбанизирана територия е необходимо да са спазени минималните изисквания за размери по чл. 19, ал. 1 от ЗУТ или влязъл в сила ПУП.

- За разделяне на поземлен имот с трайно предназначение за земеделска територия е необходимо да са спазени минималните изисквания за размери, определени в чл. 72 от Закона за наследството.

- За разделяне на поземлен имот с трайно предназначение за горска територия е необходимо да е спазено минималното изискване за размер, определено в § 3, ал.1 от ПЗР на Закона за възстановяването на собствеността върху горите и земи от горския фонд.

- Когато изграждането или разширението на площадкови и/или линейни енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на

електрическа енергия или на части от тях се извършва върху имот - частна собственост, енергийното предприятие може възмездно да придобие право на собственост върху необходимата за изграждане на обекта земя (чл. 62, ал. 1 и 3 от Закона за енергетиката). В този случай по искане на собственика на имота, службите по геодезия, картография и кадастър могат да проведат процедура по разделяне на имот в кадастралната карта, с цел последващо прехвърляне на собствеността върху необходимата за изграждане на енергийния обект земя, без да се спазват изискванията за минимални размери.

- За разделяне на сграда или СОС е необходимо представяне на удостоверителен документ от общинската администрация за допустимост на разделянето.

- Разделянето на имот не ликвидира съсобственост, ако има такава върху имота.

При искане за изменение за отразяване на **делба** на имот:

Това изменение се извършва след реализирането на юридически факт – ликвидиране на съсобственост. За осъществяване на този юридически факт е необходимо преди това да е издадена скица проект от СГКК, въз основа на която да се извърши делбата. За целта в СГКК трябва да е представен проект за изменение на КККР, извършена е услуга за тестване на проекта, установено е, че с представения проект може да се извърши изменение съобразно нормативните изисквания, извършена е проверка за другите законови изисквания за допускане на делбата (например за спазване на минималните размери за поземлен имот, конструктивно становище за сграда или СОС и др.), проектът е качен на проектен слой в информационната система на кадастъра и да е издадена скица проект от СГКК. При подаване на искане за изменение на КККР се представя на документа за делбата и се актуализират данните в КККР.

При искане за изменение въз основа влязъл в сила акт за одобряване на ПУП (с изключение на ПУП по чл. 16 на ЗУТ) или изменение на ПУП:

- Влезлите в сила ПУП или изменение на ПУП се представят в СГКК в цифров вид като проект за изменение на КККР. СГКК ги качва на проектен слой в информационната система на кадастъра. За извършване на сделките (окончателни договори) и за издаване на актове за отчуждаване СГКК издава скица проект за изменение на КККР.

- За извършване на изменение в КККР се представя окончателен договор или акт за отчуждаване, които са основание за актуализиране на данните в КККР. По същество при искането за изменение въз основа на влязъл в сила ПУП е налице искане за съединяване, разделяне, делба или промяна на граница между съществуващи поземлени имота. Правните факти, представляващи основание за изменение са сделка (окончателен договор) и административен акт. СГКК установява настъпването на тези юридически факти след влизане в сила на акта за одобряване на ПУП.

- При искане за изменение за нанасяне на данни за сграда – основание за изменение в данните е фактическото положение на съществуването на сградата. Според фазата на завършеност на строежа и компетентния орган по разрешаване на строителство се представят съответните удостоверения от общината или ДНСК.

Когато се установи липса на основание за изменение се издава отказ за изменение на основание чл. 59, ал. 1 от АПК, който се мотивира с описание на липсата на доказателства за фактическо основание за извършване на актуализация на данните в КККР по чл. 51, ал. 1 от ЗКИР.

За всички искания за изменения в кадастралната карта след установяване на наличието на допустимост и основателност СГКК извършва едни и същи действия: издаване на заповед за изменение и актуализиране на проекта за изменение. СГКК актуализира данните в КККР след като заповедта за изменение влезе в сила или ако има

искане от всички заинтересовани лица за предварителното ѝ изпълнение по чл. 90, ал. 2, т. 1 от АПК.

При искане за промяна на данните в КРНИ:

Основанията за промяната са актове, с които се признава или прехвърля право на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот, административни актове за изменение на други данни за обектите на кадастъра (административни адреси, трайно предназначение, начин на трайно ползване и др.).

При измененията в данните за собственост се разграничават на четири основни случая:

а/ собственикът, посочен в представения документ е правоприемник от лицето вписано в КРНИ или поредица от актове доказва правоприемството;

б/ между собственика, посочен в представения документ и лицето вписано в КРНИ не може да се установи връзка, включително и чрез поредица от актове;

в/ в КРНИ няма данни за собствеността и собственика

г/ документът, който се представя за изменението е с дата предхождаща датата на документа вписан в КРНИ. В този случай липсва основание за вписване на промяна и се прави отказ за вписване.

За изменение на КРНИ не се издава заповед, с изключение на случаите на б. "б". Заповедта се обявява по реда на АПК на лицата, данните за които се заличават в КРНИ и на тези, за които се вписват.

Всички заповеди за изменение се обявяват само на лицата, които имат вещни права върху обектите, за които се извършва изменение в данните в КККР.

В КРНИ, като собственици или носители на други вещни права се записват лицата, посочени в документа, удостоверяващ за правото им на собственост или друго вещно право върху съответния обект на кадастъра (напр. ако в нотариалния акт като собственик е посочено лицето X, което е починало, в КРНИ в графата "данни за собствениците" се записва X, а не неговите наследници Y и Z, подали заявление за вписване). СГКК няма правомощия и не следва да прави преценка дали едно лице – наследник е собственик или не.

В случаите, когато собственикът няма документ за правото си върху съответния обект на кадастъра (например: собственост на сграда, построена в собствен поземлен имот) в КРНИ за този обект не се записват данни по отношение на собственик и документ, от който той черпи правата си (в графите се записва – „няма данни“).

4. Особени случаи при поддръжка на КККР

4.1. Нормативно е предвидено, че нанасянето на план на новообразуваните имоти (ПНИ) в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършва в момента, в който за определена територия има влязла в сила КККР и влязла в сила заповед за одобряване на ПНИ. Ако заповедта за одобряване на ПНИ влезе в сила, след като за съответната територия е одобрена КККР, новообразуваните имоти се нанасят в кадастралната карта със заповед за изменение на КККР, издадена от началника на съответната служба по геодезия картография и кадастър (СГКК). Фактическото основание за тази заповед е протокола за предаване (или друг документ удостоверяващ предаването на ПНИ от областния управител). Правно основание за изменение е § 4к, ал. 11 от ПЗР на ЗСПЗЗ във вр. с чл. 51, ал. 1 от ЗКИР, чл. 21, ал. 1 от АПК и чл. 15, ал. 3, т. 6 от Устройствения правилник на АГКК и чл. 11, ал.1 и чл. 13 от ЗКИР.

С промяната в чл. 28б, ал. 11 от ППЗСПЗЗ (Изм. - ДВ, бр. 62 от 2009 г.) се разграничи органът, който съхранява и поддържа влезите в сила ПНИ. Преди изменението нормата на тази алинея регламентираше, че ПНИ се съхраняват и поддържат

от АГКК. След изменението правилата за съхраняване и поддържане на влезлия в сила ПНИ се разделяха от момента на одобряване на КККР за съответната територия, а именно:

1/ До одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри плановете по § 4к, ал. 1 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ се **съхраняват и поддържат в актуално състояние** от общинската администрация.

2/ След одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри новообразуваните имоти **се нанасят** в кадастралната карта от Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

От момента на нанасянето на ПНИ в КККР редът за неговото поддържане в актуално състояние, включително и компетентният орган е този, който е определен в ЗКИР. Промени, представляващи отразяване на нови факти и обстоятелства в имоти от ПНИ, представляващ интегрирана част от КККР се извършват на основанията, предвидени в ЗКИР и подзаконовите актове по прилагането му. В чл.28в на ППЗСПЗЗ е предвидено изменението в кадастралната карта, когато в нея е нанесен ПНИ може да се изменя в случаите по § 4к, ал. 8 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ. Тъй като за случаите на ал. 8, т. 1, 2 и 3 на § 4к от ПЗР на ЗСПЗЗ има специален ред (описан по-долу), остават случаите по т. 4 и 5 на ал. 8. Предвид на факта, че хипотезите за случаите на изменение на КККР са в по- широк обхват, следователно няма колизия между нормата в ППЗСПЗЗ и приложимите разпоредби на ЗКИР и подзаконовите актове по прилагането му. В този смисъл поддържането на кадастралната карта в актуално състояние и отразяването на нови факти и обстоятелства в нея се извършва по реда и съгласно предвидените основания в ЗКИР и Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (обн., ДВ, бр. 41 от 13.05.2005 г., изм. и доп., бр. 16 от 21.02.2006 г.)

Изключение от общото правило за изменение се въведе за изрично определен кръг изменения на ПНИ, станали част от КККР - **в случаите на ал. 8, т. 1, 2 и 3 на § 4к от ПЗР на ЗСПЗЗ**, които са:

1. когато помощният план, въз основа на който е изработен, съдържа съществени непълноти или грешки; при спор за материално право заинтересуваните лица осъществяват правата си по съдебен ред;

2. когато планът съдържа явна фактическа грешка;

3. когато планът е изработен при съществени закононарушения, освен ако има влязло в сила решение на съда или планът е приложен.

Важно е да се отбележи, че редът за изменение в случаите на **ал. 8, т. 1, 2 и 3 на § 4к от ПЗР на ЗСПЗЗ** е еднакъв, независимо от органа, който издава заповедта за изменението – кмета на общината или началника на СГКК. Измененията се извършват въз основа на решенията на комисия, назначена със заповед на кмета на общината, в която се включват представители на областната администрация, на техническата служба на общината и на службата по геодезия, картография и кадастър (§ 4к, ал. 11 от ПЗР на ЗСПЗЗ). Заинтересуваните лица подават искане до кмета на общината за разглеждане от комисията по § 4к, ал. 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ (чл. 28в, ал 2 на ППЗСПЗЗ).

В случаите, когато заповедта се издава от началника на СГКК основанието за изменението е решението на комисията по § 4к, ал. 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Акт за непълноти и грешки в КККР не се изготвя, защото не се установява несъответствие в данните за недвижимите имоти, които са съществували към момента на одобряването на кадастралната карта и кадастралните регистри, съответно в одобрения кадастрален план, спрямо действителното им състояние.

Важно е да се отбележи, че всички разпоредби на Заповед № РД-46-494 от 22.08.2003 г. на МЗГ (ЗАПОВЕД № РД-02-14-454 от 22.08.2003 г. на МРРБ) за определяне на технически изисквания и условия за контрол към плановете по § 4к, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ, които противоречат на разпоредбите на ЗСПЗЗ и ПЗСПЗЗ не могат да се прилагат. Част от неприложимите точки от заповедта, поради противоречие с акт от по-голям юридически ранг, са и тези по т. 4.14 и 4.15 от заповедта. Останалите разпоредби на заповедта са приложими и следва да се спазват, както по отношение на реда, така и по отношение на компетентния орган.

4.2. След влизане в сила на акта за одобряване на подробен устройствен план по чл. 16 от ЗУТ СГКК издава заповед за изменение на КК, като правните основания за това са чл. 15, ал. 3, т. 6 от Устройствения правилник на АГКК и чл. 11, ал.1 и чл. 13 от ЗКИР, във връзка с чл. 16, ал. 5 от ЗУТ. Данните се нанасят в кадастралната карта без данни за вещните права и техните носители в КРНИ. По искане на кмета на общината се издават служебни скици от КККР за издаване на заповеди за индивидуализиране на новообразуваните имоти. След издаване и влизане в сила на всяка отделна заповед за индивидуализация на имот и въз основа на нея се извършва попълване на данните за собственика и за правото му в КРНИ.