

Изменения и допълнения на ЗКИР от 2014

В сила от 17 юни 2014 г.

Адв. Асен Дюлгеров
АУРЕ “Екорегioni”

Съдържание на кадастъра

- ▶ Тенденцията за разширяване съдържанието на кадастралната карта.
- ▶ Кадастърът вече обхваща и данни за зони на ограничения върху поземлените имоти.
- ▶ «**Специализирана карта**» е тази, върху която са отразени и специализирани данни почл. 32, ал. 1, т.е. тези които се правят и поддържат от ведомства, общини и други юридически лица със специализирани данни.
- ▶ «**Специализирани данни**»: елементи на техническата инфраструктура, водни площи и течения, озеленени площи и други обекти на благоустройството в урбанизирана територия, се изработват специализирани карти за устройствено планиране.

Системна интеграция

- ▶ Връзка чрез ИКАР с ЕКАТТЕ, БУЛСТАТ, НБД "Население", (ЕСГРАОН), ТР и регистрите на държавните и общинските имоти.
- ▶ Ще има наредба на МС по въпроса (а не на министрите).
- ▶ Безвъзмезден обмен на данни между тях.

Публичност и безвъзмездност

- ▶ Публичен характер и държавна собственост на «картата».
- ▶ Нанасянето в кадастъра става безплатно.
- ▶ Обменът на данни между АГКК и публичните институции е безплатен и за двете страни. Изключение: ако данните не се използват за служебни цели, а за услуги (срв. чл. 58, ал. 3).
- ▶ Обменът е дигитализиран.

Правоспособни лица

- ▶ **"Регулирана професия"** – професионална дейност или съвкупност от професионални дейности, включена в Списъка на регулираните професии в Р България, която е от обществена значимост и/или е от съществено значение за живота и здравето на хората и достъпът до която е подчинен на закони, подзаконови или административни разпоредби относно:
 - а) притежаването на специфична професионална квалификация, или
 - б) правоспособност, или
 - в) членство в професионална организация, работеща за поддържане на високо равнище в съответната професионална област, за осъществяването на което е получила специфично признаване от държавата.
- ▶ Т. 80 в Списъка – Инженер в геодезията по ЗКИР, ЗГКК и Наредба № 3. Други приложими директиви и закони:
 - Директива 2005/36/ЕО на ЕП и на Съвета относно признаването на професионалните квалификации и др. директиви;
 - Закона за признаване на професионални квалификации – при наличие на правоспособност, придобита по реда на този закон – за ЕС и ЕИП (чл. 16);
 - Закона за дейностите по предоставяне на услуги.

Признаване на правоспособност (чл. 17)

- ▶ Правоспособно лице по геодезия, по картография или по кадастър може да бъде физическо лице, което е гражданин на държава – членка на ЕС или ЕИП и К Швейцария
 - а) има завършено висше образование по геодезия с образователно–квалификационна степен магистър–инженер или призната професионална квалификация по геодезия по реда на Закона за признаване на професионалните квалификации, ако е гражданин на държава – членка на Европейския съюз, на друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или на Конфедерация Швейцария;
 - б) най–малко 2–годишен стаж в областта на кадастъра, геодезията или картографията;
 - в) не е осъждано за умишлено престъпление от общ характер на лишаване от свобода, освен ако е реабилитирано;
- ▶ Може да бъде и юридическо лице с търговска правоспособност от същите страни което има за предмет на дейност създаване на кадастър, съответно извършване на дейности по геодезия или картография, и в постоянния му специализиран състав има лице или лица, правоспособни да извършват дейности по геодезия, картография и кадастър.
- ▶ Чуждестранните лица се вписват в регистъра по чл. 12, т. 8 без провеждане на процедурата по чл. 18, който е публичен.

Обекти на кадастъра (чл. 23)

- ▶ Досега: ПИ, сграда и обект в нея, вкл. в груб строеж.
- ▶ Недвижим имот – обект на кадастъра е и:
 - Съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект;
 - Самостоятелен обект в съоръжение на техническата инфраструктура.
- ▶ И новите обекти следва да имат уникални идентификатори (чл. 26).
- ▶ Прецизира се съдържанието на отделните видове основни кадастрални данни (чл. 27).

Нови елементи от съдържанието на КККР

- ▶ **КК** съдържа и самостоятелните обекти в съоръжения на техническата инфраструктура, които се отразяват и в схемите към нея.
- ▶ **КРНИ** съдържа основните кадастрални данни за имота (без данните за границите му) и източниците на данните за вещните права.
- ▶ В **КККР** се отразяват и сервитутите («зони на ограничения») върху ПИ, за които се води и регистър.

Откриване на производство за създаване на КККР

- ▶ Заповедта за откриване за «общата» КК се разгласява и чрез два централни всекидневника в 5-дневен срок от обнародването в ДВ (чл. 35).
- ▶ Създаването на КККР на територии, заети от линейни обекти – по общия ред на чл. 35.
- ▶ За “частните” КККР – заповед на началника на СГКК – местонахождението и границите на имотите, правоспособното лице, на което се възлага изработването и срока за означаване на границите. Съобщаване на заинтересуваните лица – по реда на АПК.

Производство – източници на данни

- ▶ Получаване на данни от ПАМДТ, а не от НАП (Чл. 37).
- ▶ Задължения на собственика или носителя на други вещни права (чл. 38):
 - Да осигури свободен достъп в имота;
 - Да обозначи с трайни знаци границите на имота в съответствие с акта, установяващ правото на собственост или друго вещно право, и да опазва знаците от унищожаване;
 - Да представи на определеното длъжностно лице (при поискване) документ за придобинто основание и други данни.
- ▶ Удостоверяване изпълнението на тези задължения – документално, от длъжностното лице.

Производство за обединяване и уточняване на данни

▶ ИЗТОЧНИЦИ НА КАДАСТРАЛНИ ДАННИ:

1. Основни кадастрални данни по Наредба № 3 в карти, планове, регистри и друга документация, одобрени по реда на отменения ЗЕКНРБ, отменения ЗТСУ, ЗУТ, ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ;
2. Данни от геодезически измервания и изчисления;
3. Данни от вече одобрени КKKP.

▶ ИЗТОЧНИЦИ НА ДАННИ ЗА ПРАВАТА:

1. От регистрите към картите и плановете;
2. От представените актове по чл. 38, ал. 1, т. 3;
3. От регистрите на общинската и държавната собственост.
4. От регистрите на органите по приходите към общинските администрации ПАМДТ;
5. От национална база данни "Население";
6. От службите по вписванията.

▶ УТОЧНЯВАНЕ НА ДАННИТЕ ЗА ПРАВАТА:

1. Цифрови данни – от «файловете» имотни партиди в СВ (вж. чл. 71, ал. 3 и чл. 65, ал. 3).
2. При липса на данни в цифров вид за вписаните актове АГKK може да възложи преобразуването в цифров вид на данните от книгите по вписвания в необходимия обем за целите на кадастъра.
3. В кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ) не се посочват данни за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си, когато такива не бъдат установени по реда на ал. 2.

Важно! При дублиране на вещни права в КРНИ се записват данните за всички лица и документи.

Установяване на граници (чл. 43)

- ▶ Нови източници на данни за ПИ – от съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени;
- ▶ Източници на данни за очертанията на сгради и съоръжения:
 - съществуващото на място състояние;
 - одобрена кадастрална карта;
 - планове и карти по ЗЕК, ЗТСУ, ЗСПЗЗ, ЗУТ, ЗВСВГЗГФ.

Установяване очертания на обекти (чл. 44)

- ▶ За самостоятелните обекти в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура – по строителните книжа и по актовете за собственост.
- ▶ При липса на достатъчно данни в тях – и чрез описание на място.
- ▶ Схемите на самостоятелните обекти в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура също се изработват в производството по създаване на КККР.

Приемане на КККР

- ▶ Разграничение между приемане и одобряване.
- ▶ Компетентен орган: Службата по ГKK.
- ▶ Приемателна комисия – насрочва се до 30 дни от представяне на нормативно определените материали и документи.
- ▶ Приемането не означава влизане в сила.

Одобряване на “общата” КККР (чл. 49)

- ▶ Одобряване: със заповед на изпълнителния директор на АГКК – в 14-дневен срок от приемане на КККР;
- ▶ Съобщаване: ДВ, 2 централни всекидневника и обявления (чл. 35, ал. 3).
- ▶ Уведомяване не само на МП, но и на: МЗХ и съответните кметове.
- ▶ На СВ не се предава копие на картата, както досега.
- ▶ Право на обжалване – и от органи, на които със специален закон е възложено опазване и контрол на защитените територии.
- ▶ Ограничаване обхвата на обжалването: за частите от КККР, създадени чрез обединяване на данни от стари планове – само относно несъответствия с данните от плановете и картите, ползвани при създаването им.

Одобряване на “частните” КККР (чл. 35а вр. чл. 49а)

- ▶ КККР могат да се създават за отделен имот или за група имоти в територии, за които няма одобрен кадастрален план и карти, и планове, одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСВГЗГФ (чл. 35а).
- ▶ Приемане: от СГКК, със съобщаване по реда на АПК и 14-дневен срок за писмени възражения.
- ▶ Одобряване: със заповед на началника на СГКК или на ИД на АГКК, в 7-дневен срок от приемането на възражения по КККР.
- ▶ Съобщаване и обжалване – по АПК (14-дневен срок) пред АС по имота.
- ▶ Влизане в сила за имотите, за които няма подадени жалби: след изтичането на срока за обжалване.
- ▶ СГКК в 7-дневен срок от издаването на заповедта за одобряване уведомява съответните общинска администрация, ОСЗ и СВ за това.

Последици от влизането в сила на заповедта за одобряване на КККР

- ▶ Изискват се както скици, така и схеми на самостоятелни обекти в сгради или в съоръжения на техническата инфраструктура или скици–проекти (в случаите на прехвърлителни сделки или сделки с промени в граници) издадени от АГКК.
- ▶ При отменително съдебно решение се издава нова заповед за одобряване на КККР от изпълнителния директор на АГКК или началника на СГКК (за «частна» КК).
- ▶ Прекратяване действието на кадастралния план и на КВС по отношение на основните кадастрални данни, а не на всички данни (§ 70 ЗИД ЗКИР).

Изменения в КККР

- ▶ Досега – казуистика: по силата на определени актове и действия: измервания, съдебни актове, АДС, АОС, АА на КЗЗ на МЗ, Агенция по горите и др.
- ▶ Отсега – систематика: два вида изменения:
 - Изменения с административен акт (заповед);
 - Изменения без АА.

Изменение на КККР с проект и скица-проект (без издаване на заповед чл. 52)

- ▶ Всяко изменение на КККР при промени в правата и границите става въз основа на проект за изменение и скица-проект издадени от СГКК. Случаите са изрично изброени в чл. 52.
- ▶ Не е много ясно защо само тези седем случая са предвидени.
- ▶ Ред: първо вписване на акта в СВ, а после – изменение в КККР.

Изменения в КРНИ (без издаване на заповед чл. 53)

- ▶ Досега – при непълноти или грешки. Сега (чл. 52), при:
 - 1. възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване;
 - 2. отпадане на основанието за извършено записване, в случаите на ал. 2 и чл. 41, ал. 6;
 - 3. констатиране на несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните.
- ▶ ПРИНЦИПНО НОВ МОМЕНТ: Възможност за записване на „противопоставими права” (данни) в КРНИ със съобщаване на заинтересованите по реда на АПК.

Други изменения в КККР без издаване на заповед (чл. 53а)

- ▶ 1. изпълнение на влязло в сила съдебно решение;
- ▶ 2. разделяне, съединяване или промяна на граници или очертания между съседни имоти, собственост на едно и също лице;
- ▶ 3. нанасяне на нови, както и разделяне, съединяване или заличаване на съществуващи сгради или самостоятелни обекти в сгради или в съоръжения на техническата инфраструктура;
- ▶ 4. повторно определяне на координатите на граничните точки на поземлен имот при условия, определени с наредбата по чл. 31.

Поправки /допълване на грешки/непълноти от СГКК

- ▶ Само въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на КК и КРНИ.
- ▶ При спор за материално право – отразява се в комбинирана скица и се чака СР.
- ▶ Компетентен орган: СГКК (по изкл. АГКК).
- ▶ Ред: скица–проект–заповед–съобщаване по реда на АПК–обжалване в АС–влизане в сила–нанасяне.
- ▶ Изключение: възстановяване на предишни данни без заповед, при отмяна на промени в КККР и КРНИ по силата на ИАА или съдебно решение.

Служебно изпращане на съдебни решения

- ▶ **Случаи:**
 - чл. 43, ал. 3 – спорове за граници на поземлени имоти и на териториални единици;
 - чл. 54, ал. 2 – спорове за материално право.
- ▶ в 30–дневен срок от влизането им в сила.
- ▶ За нанасяне собственикът предоставя скица–проект за определяне на границите на СГКК.

Нанасяне на нови сгради

- ▶ Задължено лице: собственикът/ възложителят
- ▶ Компетентен орган: съответната СГКК
- ▶ Обекти подлежащи на нанасяне: изградени, надстроени, пристроени сгради, сгради под повърхността на земята, преустроени или премахнати сгради, **самостоятелни обекти в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура, както и зоните на ограничения.**
- ▶ ВАЖНО: За последните две нанасянето става условие за въвеждане на строежите в експлоатация.
- ▶ Условия и ред: с наредбата по чл. 31.

Предоставяне на кадастрални данни

- ▶ Видове официални документи: скици, схеми, скици-проекти, извлечения от кадастралната карта и/или от кадастралните регистри, удостоверения и копия от данни и материали
- ▶ Скиците и схемите, предоставени чрез отдалечен достъп на нотариус за нуждите на нотариалното производство, имат силата на официален документ на АГКК.
- ▶ Търсенето и разглеждането на кадастралната карта чрез отдалечен достъп е безплатно (INSPIRE?!)
- ▶ Важно! Данните, предоставени от АГКК, се ползват само от лицето, на което е предоставена услугата, еднократно и в една процедура.

“Легализиране” на “файловите” имотни партиди

- ▶ До влизането в сила на заповедта за одобряване на КККР (чл. 49а/чл. 73) ИП се води независимо дали за имота има създаден идентификатор.
- ▶ Тази ИП се предоставя на СГКК.
- ▶ Инцидентно създаване на ИП – при вписване на сделка.
- ▶ Задължително преминаване към имотна регистрация след влизане в сила на КККР – по Наредба № 2 МП, а не на ПВ.

Особености при някои вписвания

- ▶ При изменения в приетата КККР по чл.54в – служебно откриване и закриване на партиди.
- ▶ Вместо скица:
 - При вписване за самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура – **схема**;
 - При последица – формиране на нови или променени имоти, се прилага **скица–проект** на КККР.
- ▶ При вписване на възбрана към молбата за вписване се прилага и официализирана електронна справка от отдалечения достъп до КККР (по чл. 55, ал. 4).

Нови и изменени дефиниции

- ▶ **«Самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура»** – обособена с ограждащи стени част от сградата или съоръжението, която има самостоятелно функционално предназначение;
- ▶ **«Площ»** – площта, определена въз основа на геодезическите координати на точките, определящи граници на поземлени имоти, и на сгради;
- ▶ **«Комбинирана скица»** – скица, в която са отразени съвместените данни от два или повече източници: КК, кадастрални планове, регулационни планове, устройствени планове, геодезически измервания, специализирани карти, зони на ограничения, както и карти и планове, одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСВГЗГФ;
- ▶ **«Непълноти или грешки»; «граница», «очертание», «зона за ограничение».**