



Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № РД - 02 - 20 - 5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри

[линк към консултацията](#)

Информация

Откриване / Приключване: 25.03.2021 г. - 26.04.2021 г. Неактивна

Номер на консултация: #5913-K

Област на политика: Архив - Регионална политика

Тип консултация: Акт на министър

Вносител: Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Тип носител: Национално

Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № РД - 02 - 20 - 5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (обн. ДВ, бр. 4 от 2017 г., изм. и доп. ДВ, бр. 25 от 2018 г., изм. ДВ, бр. 8 от 2019 г.)

Проектът на наредба е разработен във връзка със Закона за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗИД на ЗКИР) (обн. ДВ, бр. 41 и бр. 44 от 2019 г.) и практиката по прилагането на действащата от 2017 г. до този момент наредба. Предвиждат се следните по - съществени промени:

- изискванията, които се прилагат за определяне на задължените лица, за чиято сметка се извършва отстраняването на грешката в кадастралната карта след одобряването ѝ;

- изискванията при отстраняване на несъответствията в контактната зона, получена при създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри, в резултат на обединяване на данните от източниците по чл. 36, ал. 1 от наредбата;

- начинът на уведомяване на заинтересованите лица при започване на производство за изменение при непълнота или грешка, или явна фактическа грешка, за територии, в които попадат повече от 50 поземлени имота, се извършва чрез „Държавен вестник“.

- намалява се административната тежест за гражданите и бизнеса: не се издава документ, доказващ, че обектите са нанесени в кадастъра; проверката за нанесените новопостроени или преустроени сгради в кадастъра се извършва служебно от органите, въвеждащи сградите в експлоатация, за които е осигурен достъп до информационната система на кадастъра;
- въвежда се изискването - правоспособните лица по кадастър да подписват проектите за изменение с квалифициран електронен подпис;
- премахва се изискването за създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри в графичен и писмен вид, в т.ч. и схемите на етажи;
- отпада възможността за определяне на площта на самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура от правоспособно лице по ЗКИР, по реда на Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, поради констатирана некоректна практика от правоспособните лица по кадастър по прилагане на изискването;
- изменят се дефинираните допустими стойности за определяне на точността на нанесените поземлени имоти и сгради в кадастралната карта;
- границите на поземлените имоти, които представляват обекти на пътната и жп инфраструктура, язовири, реки, промишлени обекти, да се определят чрез геодезически измервания в производството по създаване на кадастралната карта, само ако за тях не са предоставени данни, съдържащи се в източниците, посочени в чл. 41 от ЗКИР.
- начинът на определяне на вида на етажа и площта на сградата, определена от границата ѝ в кадастралната карта, се уеднаквяват с правилата, въведени със Закона за устройство на територията;
- прецизирани са изискванията за по - особените и специфични случаи, в които се извършват изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри, свързани с отразяване на граници, определени в подробен устройствен план и нанасяне на сграда в резултат на надстрояване, преустройство и др.
- отпада изискването за предоставяне на данни от ведомства и общини само до СГКК по местонахождение на имота, за който се отнасят данните;
- регламентиран се изискванията, при които се изменят кадастралната карта и кадастралните регистри, за отразяване на нови или променени граници на обектите по чл. 6, ал. 4 и 5 от ЗУЧК;
- условията, при които се установява наличието на явна фактическа грешка и начина за нейното отстраняване, са уточнени и детайлно разписани.
- продължава се срокът за осигуряване на функционалности в информационната система на кадастъра, необходими за изпълнение на дейностите по § 15, ал. 1, до 31.12.2023 г.

Отговорна институция

Отговорна институция

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Адрес: София, ул. Св. Св. Кирил и Методий 17-19

Електронна поща: e-mrrb@mrrb.government.bg

Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

Полезни връзки

„Раздел „Проекти на нормативни актове“ - <https://www.mrrb.bg/bg/normativni-aktove/proekti-na-normativni-aktove/>

Документи

Пакет основни документи:

[Проект на Наредба - вер. 1.0 | 25.03.2021](#)

[Мотиви - вер. 1.0 | 25.03.2021](#)

[Становище от Камарата на инженерите по геодезия, получено по електронна поща на 20.04.2021 г. - вер. 1.0 | 20.04.2021](#)

[Становище от инж. Нели Старчева, получено по електронна поща на 22.04.2021 г. - вер. 1.0 | 22.04.2021](#)

[Становище от Венета Иванова, получено по електронна поща на 21.04.2021 г. - вер. 1.0 | 22.04.2021](#)

[Становище от инж. Йоан Каратерзиян, Камара на геодезистите в България, получено по електронна поща на 23.04.2021 г. - вер. 1.0 | 23.04.2021](#)

[Справка за отразяване на предложенията и становищата - вер. 1.0 | 18.08.2021](#)

Консултационен документ:

Справка становища:

Коментари

[Коментари \(pdf\)](#)

[Коментари \(csv\)](#)

Автор: КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
(26.04.2021 20:30)

Становище на Камарата на архитектите в България по проекта на НИД - част 5

1. Към § 34

Предлагаме ал. 3 на чл. 77 от НССПКККР да се допълни, като в първото изречение, след думите „6 месеца след датата на приемането му“, се добави запетая и думите „а в случаите по чл. 65, ал. 1 и от датата на влизане в сила на административния акт за одобряване на подробния устройствен план.“

Считаме че предложеното допълнение се налага, тъй като одобряването на ПУП отнема повече от 6 месеца от датата на приемане на проекта от ЕСУТ, за което, преди разглеждането му от ЕСУТ, се изисква удостоверение. Поради тази причина, винаги в практиката се налага изработването на втори проект за изменение и съответните скици-проекти, съответно втори път се заплащат такси на АГКК и текат срокове.

2. Към § 41

Категорично възразяваме срещу въвеждането на легални дефиниции в настоящия подзаконов нормативен акт, които противоречат на положенията, закрепени в ЗУТ.

Именно такива са предложеното изменение на дефиницията за „Граница на сграда“ и предложената нова дефиниция за „Брой етажи“ (§ 41, т. 1 и т. 5 от проекта на НИД на НССПКККР).

Със същите мотиви, настояваме с настоящия проект на НИД на НССПКККР, да се изменят в съответствие със ЗУТ или да отпаднат действащите разпоредби на § 1, т. 2, т. 3 и т. 12 от ДР на НССПКККР. Това са дефинициите за „Граница на урбанизирана територия“, „Етаж“, „Очертание на самостоятелен обект на етаж“.

Настояваме визираните легални дефиниции да отпаднат или да бъдат редактирани и приведени в съответствие със ЗУТ и с чл. 37, ал. 1 от от Указ № 883 от 24.04.1974 г.

по прилагане на Закона за нормативните актове, съгласно който думи или изрази с утвърдено правно значение се използват в един и същ смисъл във всички нормативни актове.

Настояваме при изработването на окончателния проект на НИД на НССПКККР да бъдат спазени правилата за изработване на нормативни актове, като при формулирането на разпоредбите на НИД на НССПКККР бъде изцяло съобразен по-високият по степен нормативен акт - ЗУТ.

Моля, при издаването на НИД на НССПКККР, да се съобразите с изложените в становището предложения и коментари на Камарата на архитектите в България.

Автор: КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
(26.04.2021 20:28)

Становище на Камарата на архитектите в България по проекта на НИД - част 4

5. По § 26

5.1. Считаме че предложената редакция на ал. 2 на чл. 65 от НССПКККР изключително утежнява административния процес и няма никакъв правен, професионален и обществено обоснован смисъл, тъй като АГКК единствено съгласува проекта за ПУП и то само в частта на ал. 3 от същия член.

Предлагаме следната редакция на ал. 2:

„(2) Заявителят представя на службата по геодезия, картография и кадастър проекта за подробен устройствен план и протокол от съответния експертен съвет по устройство на територията за приемането му.“

5.2. В ал. 3 на чл. 65 от НССПКККР предлагаме след думите „Службата по геодезия, картография и кадастър отказва да съгласува проекта на ПУП“ да се добави думата „само“.

5.3. Предложената ал. 5 на чл. 65 от НССПКККР не е приложима за плановете по чл. 16 от ЗУТ. ПУП по чл. 16 от ЗУТ се счита за приложен от деня на влизане в сила на административния акт за одобряването му. Освен това, ПУП по чл. 16 следва да бъде отразен в цялост в кадастралната карта при спазване на предложението ни по чл. 61 (т. 4 от настоящото становище), за да се съблюдават коректно процедурите по последваща промяна на предназначението на териториите (в цялост или частично).

5.4. Във връзка с изложеното в предходната подточка 5.3., предлагаме създаването на нова алинея б в чл. 65:

„ (6) Приетият проект за изменение на кадастралната карта за подробен устройствен план, процедуриран по реда на чл. 16 от ЗУТ, се отразява в кадастралната карта в 7-дневен срок от влизане в сила на административния акт за одобряването му.“

5.5. Подкрепяме предложената редакция на ал.7 на чл. 65 - още една причина съгласуването с АГКК да бъде след приемане на проекта от съответния ЕСУТ и преди издаване на административния акт за одобряването на ПУП.

5.6. Предложената ал. 9 на чл. 65 следва да отпадне, тъй като повтаря смислово ал.3.

Автор: КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
(26.04.2021 20:27)

Становище на Камарата на архитектите в България по проекта на НИД - част 3

към т. 4 - § 24, продължение:

Новият подробен устройствен план не отменя заварените планове по чл. 13, ал. 1, т. 3 и 4 от НССПКККР – той действа за определен период от време едновременно с тях. Действащите подробни устройствени планове са основание за изменение на плановете по чл. 13, ал. 1, т. 3 и 4 от НССПКККР и могат да се прилагат в застроителната си част едва след като то бъде извършено по реда на съответния специален закон. До този момент начинът на трайно ползване на поземлените имоти остава непроменен, въпреки определеното с подробния устройствен план ново предназначение. С оглед на това, считаме че в тези случаи СГКК следва да съгласува проекта на план за регулация и на съответстващия му проект за изменение на КККР, като възприеме определените нови граници и предназначение. В КККР следва да се отрази информация за начина на трайно ползване на имотите, доколкото промяната му е свързана с процедури по реда на специалните закони за съответния вид ползване. **Възприемането на друга позиция блокира прилагането на ОУП.**

Определеното с плановете по чл. 13, ал. 1, т. 3 и 4 от НССПКККР и отразено в кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) предназначение е недопустимо да влияе върху или да предопределя съдържанието на ПУП по чл. 16, ал. 1, по чл. 16а или по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, тъй като логиката на устройственото планиране и взаимодействието между тези планове е точно обратната.

Отказите да се съгласуват ПУП блокира прилагането на съответния ОУП и пречат за развитието на предвидените за урбанизиране територии, което е недопустимо.

С оглед на гореизложеното, предлагаме следното решение на проблема, което се надяваме да бъде възприето:

1. В КККР да се отразява определеното с ПУП трайно предназначение (урбанизирана територия, съгласно Приложение № 2 към НССПКККР), а до промяната на предназначението по реда на ЗСПЗЗ, ЗВСГЗГФ и ЗГ, като начин на трайно ползване по Приложение № 3 от НССПКККР, да се отразява

предназначението, определено с плановете по чл. 13, ал. 1, т. 3 и 4 от НССПКККР.

2. В случаите, когато новобразуваният с ПУП по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ УПИ попада едновременно в земеделска и в горска територия, в КККР да се отразява трайното му предназначение по влезлия в сила ПУП (урбанизирана територия, съгласно Приложение № 2 към НССПКККР), а до промяната на предназначението по реда на ЗСПЗЗ, ЗВСГЗГФ и ЗГ, като начин на трайно ползване по Приложение № 3 от НССПКККР да се отразява „Поземлен имот със смесен начин на трайно ползване“ (код 4000) или „Поземлен имот с недефиниран начин на трайно ползване“ (код 4100).

Във връзка с изложеното, предлагаме създаването на ал. 2 в чл. 61 от НССПКККР:

„(2) При изработване на подробен устройствен план се допуска предвиждане за бъдещо съединяване в един урегулиран поземлен имот на поземлени имоти или части от тях с различно трайно предназначение на територията или с различен начин на трайно ползване. В този случай за всяка част от урегулирания поземлен имот с различно трайно предназначение на територията или с различен начин на трайно ползване се предвижда отделен имот в проекта за изменение по чл. 65, ал. 1.“

Автор: КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
(26.04.2021 20:26)

Становище на Камарата на архитектите в България по проекта на НИД - част 2

4. Към § 24

Считаме че както действащия текст, така и допълнението на чл. 61 от НССПКККР, създава сериозни проблеми в практиката и противоречи на ЗУТ в случаите на изработване на ПУП (особено по чл. 16 от ЗУТ) по ОУП, когато се предвиждат урегулирани поземлени имоти (УПИ), в които се включват различни по вид територия или имоти с различен начин на трайно ползване. Крайният резултат от такъв ПУП би бил територията да стане урбанизирана в цялост. В процедурата по чл. 65 от НССПКККР, обаче, СГКК издават удостоверения за неприемане с мотива, че не може да се предвижда съединяване на поземлени имоти. Така, на практика, чл. 61 от НССПКККР ограничава чл. 16 от ЗУТ.

Съгласно чл. 2, ал. 5 от ЗКИР, данните вписани в КККР имат доказателствена сила до доказване на противното. КККР обаче, отразяват вече възникнали данни (осъществени юридически факти) по чл. 2, ал. 1 и 2 от ЗКИР, а не създават такива. КККР нямат правосъздаващо или правопроменящо действие. За разлика от КККР, концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствени планове имат именно правопроменящо действие – създават нови, различни от съществуващите преди тях устройствени условия, като включително могат да определят

нови граници на собственост, които следва да се отразят коректно в КККР. В ЗКИР, съответно в НССПКККР, се ползват термините „територии с еднакво трайно предназначение“ и „начин на трайно ползване и предназначение на недвижимите имоти“. Според чл. 13, ал. 1 от НССПКККР, териториите с еднакво трайно предназначение, границите на които се изобразяват в кадастралната карта, са урбанизирани, на транспорта, земеделски, горски, заети от води и водни обекти, защитени и нарушени територии като са посочени изчерпателно нормативните актове, въз основа на които се определят границите на тези територии. В чл. 13, ал. 3 от НССПКККР е посочено, че „границите на териториите с еднакво трайно предназначение се нанасят в кадастралната карта така, както са определени с плановете и картите“, създадени по реда на цитираните в ал. 1 на същия текст специални закони. В Приложение № 2 към НССПКККР е определен класификатор за начина на трайно предназначение на териториите със съответните кодове. Затруднение за правоприлагащите органи предизвиква наличието на няколко вида действащи плановете и карти измежду изброените в чл. 13, ал. 1, т. 1-7 от НССПКККР, които се припокриват териториално. В чл. 13, ал. 4 от НССПКККР е уредена само една от възможните хипотези (чл. 7, ал. 2 от ЗУТ), докато случаите на припокривания на плановете и карти от различно естество са много повече.

Следва да се отбележи основната отлика на устройствените плановете от плановете за земеделски и горски територии. Докато плановете за земеделски и горски територии отразяват вече установено трайно предназначение на териториите, то устройствените плановете в преобладаващата им част отразяват бъдещо трайно предназначение на територията, което ще се установи чрез прилагането им.

Съгласно чл. 7, ал. 1 от ЗУТ, ОУП определят основното предназначение на териториите, а според чл. 8 от ЗУТ конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробните устройствени плановете. Подробните устройствени плановете са в съответствие с предвижданията на ОУП (чл. 103, ал. 4 от ЗУТ). Тъй като ОУП нямат пряко приложение (чл. 104, ал. 3 от ЗУТ), те не влизат в конфликт със заварените плановете за земеделски и горски територии, въпреки че определят различно предназначение за тях и съответно не влияят върху съдържанието на КККР. ОУП се прилагат чрез създаване и изменение на подробни устройствени плановете. В случаите, когато ОУП предвижда урбанизиране на земеделски и горски територии се изработва план за първа регулация по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ. Планът за регулация по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ определя площите за обществена инфраструктура, граници и предназначение на поземлените имоти, различни от заварените, които трябва да се отразят в кадастралната карта. При разглеждането на проекти на плановете за регулация по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, СГКК намират, че не може да го съгласуват, тъй като виждат противоречие с границите на териториите с еднакво предназначение и предназначението на имотите в проекта на подробния устройствен план. Липсата на съгласуване по чл. 65, ал. 2 от НССПКККР е пречка за одобряване на проекта на подробен устройствен план. **Това положение**

води до абсурдния извод, че за територии, чието трайно предназначение е определено с планове по чл. 13, ал. 1, т. 3 и 4 от НССПКККР, е недопустимо да се изработват и одобряват подробни устройствени планове за предвиденото с ОУП урбанизиране.

Автор: КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
(26.04.2021 20:24)

Становище на Камарата на архитектите в България по проекта на НИД - част 1

1. Към § 15, т. 3

Считаме че предложената нова ал. 5 в чл. 40 от НССПКККР, следва да отпадне, тъй като противоречи на нормативен акт от по-висока степен – Закона за устройство на територията (ЗУТ). С разпоредбата се въвежда начин на определяне на вида на етаж, в противоречие с изискванията на ЗУТ. При прилагането на предложената алинея 5, може да се получи така, че определени за надземни етажи в инвестиционния проект, ще станат подземни в кадастралната карта, или обратното. Етажите трябва да съответстват на установените положения в ЗУТ и инвестиционния проект, а при липса на инвестиционен проект (заварено положение) – на актовете за собственост.

2. Към § 21

Подкрепяме предложеното изменение на ал. 2 в чл. 57 от НССПКККР.

3. Към § 23

Считаме че предложеното изменение в чл. 59, ал. 1, т. 1 от НССПКККР противоречи на изискванията на чл. 19 от ЗУТ и въвежда паралелен режим за делба на урегулирани имоти чрез процедура през АГКК. Предлагаме следната редакция на текста:

„1. в урбанизирани територии границите на имотите се определят с подробен устройствен план;“.

Автор: deyan Kirov (26.04.2021 18:18)

Становище от АГФ (Асоциация на Геодезическите фирми)

Здравейте,

Прилагаме предложения за промени в Наредбата, която е за обществено обсъждане.

поздрави,

инж.Николай Киров, Председател АГФ

Начало на обществената консултация - 25.03.2021

Приключване на консултацията - 26.04.2021

Справка за получените предложения - 18.08.2021

[Справка за отразяване на предложенията и становищата](#)