

Актуални въпроси на прилагане на уличната регулация и повишената стойност на урегулираните имоти

Списание „Собственост и право“, 2024 г., бр. 01

Повод за написването на настоящите бележки са приетите през м. юли 2023 г. (Решение № 671 по Протокол № 81 от 27.07.2023 г., в сила от 03.08.2023 г. на СОС) изменения и допълнения в Наредбата за изграждане на елементите на техническата инфраструктура и зелената система, и гаранциите при строителството им на територията на Столична община[1], наричана по-долу „Наредбата“ и по-конкретно предвидените условия и предпоставки за осъществяване на уличното строителство.

След приемане на промените в Наредбата отново придобиха актуалност въпросите на приложената улична регулация, като предпоставка за издаване на разрешение за строеж, но в контекста на разрешаване на строителството на инженерни мрежи, които се разполагат в трасето на улиците. Дискусията е предизвикана от разпоредбата на чл. 2, ал. 3 от Наредбата, съгласно която *„Разрешение за строеж за изграждане на подземни и надземни улични мрежи и съоръжения се издава, след като Столична община придобие частите от поземлени имоти – частна собственост, попадащи под трасетата на предвидените по регулационните планове улици (след прилагане на уличната регулация за съответния участък)“*. Изискването на цитираната разпоредба е във връзка с и правилото, залегнало в чл. 2, ал. 2 от Наредбата, а именно че *„подземни и надземни общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в урбанизираните територии на Столична община се проектират и изграждат в общински поземлени имоти, предвидени по действащите подробни устройствени планове и с план-схемите към тях, за улици или за съответната линейна мрежа на техническата инфраструктура“*.

Изграждането на уличните проводи е дейност по прилагане на предвижданията на план-схемите към подробните устройствени планове, с които се предвижда разполагането на подземните линейни мрежи и техните технически характеристики. С цел осигуряване на съгласуваност при полагането на отделните подземни улични мрежи и съоръжения в Наредбата се определят изискванията за дейността на общинските органи, на лицата, които предоставят обществени услуги, както и на физическите и юридическите лица – възложители на строежи на територията на Столичната община, свързани с изграждане на елементите на техническата инфраструктура и зелената система. Одобряването на подробни устройствени планове (ПУП) и план-схемите към тях с предвижданията относно комуникационното обслужване, водоснабдяването, отвеждането на отпадъчни води, топлоснабдяването, електроснабдяването, уличното осветление, газоснабдяването и електронните съобщения, както и прилагането на уличната регулация са извън приложното поле на Наредбата, която „стъпва“ на две предположения, а именно, че е налице:

- градоустройствена основа за издаване на разрешението за строеж на уличните мрежи – влязъл в сила подробен устройствен план, придружен от съответните план схеми, с които се предвижда видът и местоположението на съответните линейни проводи и
- прилагане на уличната регулация за съответния участък от улицата, в чието трасе ще се разположат съответните линейни мрежи.

Условието за наличие на приложена регулация, като предпоставка за издаване на разрешение за строеж в прилежащите урегулирани имоти, бе обсъждано[2] във връзка с приетата през 2021г. разпоредба на чл. 148, ал. 16 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), която по късно бе прогласена за противоконституционна с *Решение № 17 от 04.11.2021 г. на КС по к. д. № 11/2021 г.*, обн. в ДВ, бр. 94 от 2021 г. Обявената за противоконституционна разпоредба на чл. 148, ал. 16 ЗУТ гласи: *„Разрешение за строеж в урегулиран поземлен имот се издава само при приложен подробен устройствен план по отношение на регулацията, в т.ч. уличната регулация, свързваща обекта с уличната или пътна мрежа и осигуряваща достъп до съответния поземлен имот. При урегулиран поземлен имот с лице на повече от една улица е достатъчно уличната регулация да е приложена по улицата, по която се осъществява достъпът до строежа“*.

За да обяви противоконституционност на разпоредбата чл. 148, ал. 16 ЗУТ, КС прие, че „с въвеждането на новото изискване на чл. 148, ал. 16 ЗУТ на практика се осигурява неограничено във времето отлагане на изпълнението на това публично задължение на общините. Изискването за приложен по отношение на регулацията подробен устройствен план не е подходящо средство за постигане на посочената цел. Това е така, защото засяга и ограничава несъразмерно правото на собственост по чл. 17, ал. 1 и 3 от Конституцията, без да създава никакви задължения за общината“, както и че „въведената с чл. 148, ал. 16 ЗУТ забрана ограничава съществено правата на възложителите като резултат от бездействието на другата страна – общинската администрация. Тази забрана не стимулира по никакъв начин общините да предприемат действия по прилагането на уличната регулация, доколкото не са предвидени условия, ред, срокове и санкции, обезпечавачи прилагането ѝ от органите на местното самоуправление. Със забраната законодателно е установена възможност за главния архитект на общината да отказва издаването на разрешение за строеж за неопределено време, с което на практика се санкционират единствено възложителите на строежите, чието право на собственост неоснователно се ограничава, без за това да е предвидено обезщетение. По своята същност забраната за издаване на разрешение за строеж до прилагането на уличната регулация представлява строителна забрана, при това неограничена със срок, прилагана от общините, които не са изпълнили публичното си задължение да приложат уличната регулация“.

При съпоставка на разпоредбите на чл. 148, ал. 16 ЗУТ и чл. 2, ал. 3 от Наредбата се установява, че макар и да се касае за едно и също условие – забрана за издаване на разрешение за строеж без приложена улична регулация, разпоредбите не са идентични и имат различно приложно поле. Прилагането на уличната регулация като предпоставка за изграждането на подземни линейни мрежи в трасето на улицата, е условие за осъществяване на предвижданията на плана за застрояване в прилежащите урегулирани имоти. Тоест прилагането на уличната регулация, без което не може да бъде издадено разрешение за строеж за изграждане на уличните проводни, е дейност по изпълнение на публичното задължение на общината, а условията и редът за осигуряване на съгласуваност при изграждането на уличните проводни, предвидени с измененията в Наредбата, осигуряват необходимата прозрачност и предвидимост при осъществяването му. В този смисъл разпоредбата на чл. 2, ал. 3 от Наредбата не противоречи, а следва мотивите на *Решение № 17 от 4.11.2021 г. на КС по к. д. № 11/2021 г.*

При това положение се поставя въпросът с какви инструменти разполага Столичната община (а и всички останали общини в страната) за прилагане на уличната регулация, така че да не се стига до противоконституционно засягане на правата на собствениците и по какви правила се определя равностойното парично обезщетение при първоначално урегулиране на неурегулирани имоти извън хипотезата на чл. 16 ЗУТ?

Прилагането на уличната регулация е публично задължение на общината, което се осъществява в съответствие с годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост (ЗОС). Съществена част от програмата са общинските обекти, за изграждането на които е необходимо общината да придобие частни имоти (между които са и улиците, предвидени с подробен устройствен план), както и способите за придобиване – чрез покупко-продажба, замяна, принудително отчуждаване.

В Програмата по чл. 8, ал. 9 ЗОС не се включват улиците с регулация, одобрена на основание чл. 16 ЗУТ. Поради отчуждително-обезщетителния характер на плана, одобрен на това основание, уличната регулация е приложена от деня на влизането в сила на акта за одобряване на плана (чл. 16, ал. 6 ЗУТ и § 22, ал. 1, т. 1, б. „а“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ).

По отношение на всички останали подробни устройствени планове обаче, предвиждащи прокарване на нови улици и/или разширяване на съществуващата улична мрежа, общината трябва да планира реда, условията и сроковете за предприемане на действия по прилагане на уличната регулация, за да се създадат предпоставки за полагане на уличните проводни, чрез които се извършва присъединяването на строежите в прилежащите урегулирани имоти с общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. („Недвижимите имоти се свързват задължително с изградените мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура въз основа на издадени строителни книжа“ – чл. 66, изр. първо ЗУТ.)

Понастоящем прилагането на уличната регулация (извън хипотезата на одобрена улична регулация на основание чл. 16 ЗУТ), независимо от това през кой период е одобрена, се счита за завършено с изплащането на дължимите обезщетения по отчуждителните производства, проведени по реда на Закона за общинската собственост. В правилото на §22, ал. 1, т. 1, б. „в“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ не са уредени изрично други способи за прилагане на уличната регулация, освен принудителното отчуждаване, вкл. т. нар. „доброволно“ прилагане на регулацията, както и хипотезите, в които общината придобива частите от частни имоти, които попадат в трасето на новопредвидените улици в резултат на покупка или чрез замяна с равностоен общински имот по реда на чл. 21, ал. 4 ЗОС.

Съгласно чл. 199, ал. 1 ЗУТ общината има право на предимство пред трети лица да изкупи по пазарни цени частите от имоти, собственост на физически и юридически лица, които по действащия ПУП-ПРЗ са отредени за обекти на публичната общинска собственост (в частност за улици) (т. нар. „право на първи купувач“). С алинея 2 на чл. 199 ЗУТ е създадено законово задължение за собствениците да предложат на общината да изкупи имота или частта от него, отредена по плана за обект на публичната собственост, като при продажбата на трето лице следва да представи на нотариуса доказателства, че общината е отказала да упражни правото си при условията, при които е било предложено изкупуването.

Правото на „първи купувач“ по чл. 199 ЗУТ се възприема основно като една бюрократична формалност. От една страна, общината най-често не се възползва от възможността да изкупи частта от продаваемия имот, въпреки че такава правна възможност е предвидена и в чл. 21, ал. 4 и 5 ЗОС, а от друга – за избягването на тази бюрократична формалност все по-популярна става порочната практика частта от имота, която попада под трасето на новопредвидената улица, да се отделя със самостоятелен идентификатор по кадастралната карта и сделката да се осъществява само с онази част, която е „урегулирана“.

Следва да се има предвид, че правилата на чл. 21, ал. 4 и 5 ЗОС не са правила за имотно обезщетяване в хода на започнало производство по принудително отчуждаване. В Закона за общинската собственост е предвидена възможност за имотно обезщетяване при отчуждаване на земи извън урбанизираните територии – земеделски земи и имоти в горски територии (чл. 23 ЗОС), но не и за имоти, които попадат в строителните граници. Затова правилата на чл. 199, ал. 2 ЗУТ във връзка с чл. 21, ал. 4 и 5 ЗОС не следва да се възприемат като правила за обезщетяване с равностоен имот в хода на принудително отчуждаване, а като алтернативен способ за придобиване на частите от частни имоти, които попадат в трасето на новопредвидените улици.

Доколкото изграждането на новите улици не може да се извърши въз основа на учредено право на строеж (чл. 207 ЗУТ[3]), условията и редът, както и критериите за придобиването на частните имоти при прилагане на уличната регулация чрез покупка или чрез замяна с равностоен общински имот като алтернатива на принудителното отчуждаване, следва да се уредят в Наредбата за общинската собственост, която се приема от общинския съвет на основание чл. 8, ал. 2 ЗОС. Очаквано е в Наредбата за общинската собственост да се включат хипотезите, при които кметът на общината следва да внесе предложение в общинския съвет за одобряване на предварителното съгласие, постигнато със собствениците на имоти за сключване на сделка за придобиване на собствеността въз основа на предложението по чл. 199, ал. 2 ЗУТ – например, ако имотът е включен в програмата по чл. 8, ал. 9 ЗОС за съответната година или ако реализацията на общественото мероприятие „улица“ за съответния етап е предстояща и др. За постигане на прозрачност и предвидимост в дейността на общината по придобиване на частни имоти или части от тях за прилагане на уличната регулация следва да бъдат уредени и критериите за определяне на начина на придобиване, а именно – кога се пристъпва към изкупуване по пазарна оценка и кога се предлага замяна с общински имот. Например – ако с действащия план се предвижда разширение на улицата, изградена по предходен план, при което се налага отчуждаване на незначителна част от вече урегулиран имот (който най-често вече е и застроен), подходящият способ е изкупуване по реда на чл. 199, ал. 2 ЗУТ; ако в трасето на новопредвидена улица попада целият имот, особено ако се използва за задоволяване на жилищните нужди на собственика, подходящият способ е замяната по реда на чл. 21, ал. 4 и 5 ЗОС.

Препоръчително е в Наредбата за общинската собственост да бъде разрешена и „конкуренцията“ между правото на първи купувач по чл. 199, ал. 2 ЗУТ, при което общината придобива частта от

частния имот, която попада под улица срещу заплащане на пазарната цена и специалните правила на чл. 22, ал. 9 ЗОС, приета през 2011 г. (обн. в ДВ, бр. 15 от 2011 г.), която гласи:

„Извън случаите по чл. 16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урегулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота“.

Разпоредбата съдържа специално правило за определяне на размера на равностойното парично обезщетение в случаите, когато с подробен устройствен план за **първоначално** урегулиране на неурегулирани поземлени имоти (извън хипотезата на чл. 16 ЗУТ) **се предвижда отчуждаване на част от имота, а останалата част от него се урегулира и в нея се предвижда застрояване**. Най-често отчуждаване на реална част от поземлен имот се предвижда, когато при първоначалното му урегулиране (или по последващ план, когато предходният не е приложен) се налага прокарването на улица, която осигурява публичния достъп до имота, който се урегулира за застрояване (чл. 17, ал. 1 във връзка с чл. 14 ЗУТ).

В този случай според правилото на чл. 22, ал. 9 ЗОС размерът на равностойното обезщетение се определя като **разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота**. Тази формула за определяне на размера на равностойното обезщетение за отчуждаемата част от имота **отчита повишената стойност на имота**, получена в резултат от изработването и одобряването на първоначален подробен устройствен план, с който имотът се предназначава за застрояване. Това правило е аналогично на правилото на чл. 16, ал. 4 ЗУТ, съгласно което при първа регулация, изработена по реда на чл. 16 ЗУТ чрез комасиране на неурегулираните поземлени имоти в обхвата на плана, собствениците на поземлени имоти придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура – публична собственост, но не повече от 25% от площта на неурегулираните имоти.

Правилото на чл. 22, ал. 9 ЗОС е съвременен прочит на т. нар. „улична тежба“, уредена в чл. 93, ал. 1 ЗТСУ (отм.)^[4], чл. 52а ЗТСУ (нов – ДВ, бр. 14 от 2000г.) и чл. 262, ал. 1 и 2 ППЗТСУ (отм.)^[5], също чл. 44 от Закона за планово изграждане на населените места и § 78 от Правилника за прилагане на Закона за планово изграждане на населените места.

По въпроса за повишената стойност на имотите в резултат на урегулирането им, при действието на ЗПИНМ е постановено **Тълкувателно решение № 49 от 1.IV.1965 г. по гр. д. № 26/65 г., ОСГК.**, в което съдът приема, че *„С влизане в сила на регулацията, т. е. с превръщането на имота от неурегулиран в урегулиран парцел с лице към улица, той повишава значително своята стойност. Идеята на закона е да не се облагодетелства неоправдано собственикът на повишилия стойността си имот в резултат на едно обществено мероприятие. Естествено, нормално и обичайно е при продажба в цената да се включва и повишената стойност на имота. Ползата следователно остава у лицето, което е било собственик на прилежащия имот в момента на повишаване стойността му, т. е. момента на влизане в сила на регулацията, и затова той трябва да понесе и тежестите по обезщетяване собствениците на местата, отредени за улица. Всяко друго разрешение води до несправедливост“.*

Правила за разпределение на тежестите при осъществяване на обществените мероприятия по плана (в частност при прилагането на уличната регулация) се съдържат и в отменения Закон за благоустройство на населените места от 1941 г. (ЗБНМ), където се предвижда, че при първоначално урегулиране на имотите, отчужденията за улици са за сметка на собствениците в съответните регулационни райони и на общината (чл. 66 във връзка с чл. 111, ал. 2 и сл. ЗБНМ). Отчужденията за улици при първа регулация са за сметка на собствениците, като всеки собственик отстъпва безвъзмездно мястото до 6 метра пред лицето на отредения му парцел по регулационния план и всеки собственик заплаща мястото до 6 метра пред лицето на отредения му парцел по регулационния план, ако това място е собственост на друго.

В ЗБНМ е уреден също така и институтът на „повишената стойност“, която придобиват имотите в резултат на благоустройствените мероприятия, както и повишената стойност на имотите, произлязла от установени с плана задължителни строителни линии или от „*предвиждане на особени начини за застрояване на имотите в определени части, зони, квартали и улици*“ (чл. 82 и сл. от закона). Уреден е начинът за определяне на размера на повишената стойност на имотите, редът за събирането ѝ от общината, както и изрично правило, че при определянето ѝ се отчитат „тежестите, понесени за осъществяване на благоустройствените мероприятия“, тоест тежестите, понесени от собствениците при прилагането на уличната регулация по чл. 111 от закона.

В духа на законодателните решения на отменения Закон за благоустройство на населените места през 1998 г. бяха приети изменения и допълнения в Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (ЗОПОГПС), обн. ДВ бр. 41 от 1998 г. с които бяха уредени следните институти:

- „Правото на първи купувач“ – чл. 8, ал. 3 от Закона (понастоящем чл. 199 ЗУТ);
- „Повишената стойност“ на земята като пряка и непосредствена последица от предвижданията и реализацията на общия или подробните градоустройствени планове, както и реда за определянето и събирането ѝ – чл. 9 ЗОПОГПС (институтът не беше възпроизведен в Закона за устройство на територията);
- Фонд „Градоустройство“ за реализация на благоустройствени мероприятия и за изграждане или реконструкция на обекти и съоръжения на техническата инфраструктура – чл. 10 ЗОПОГПС (общински фонд „Благоустройство на територията“ – чл. 212 ЗУТ, отменен с § 58 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за държавния бюджет, ДВ, бр. 111 от 2001г.);

С ПЗР на ЗИД ЗОПОГПС е приет чл. 21а ЗТСУ, с който се въвежда т. нар. „градска комасация“ (понастоящем чл. 16 ЗУТ).

Правното изследване на посочените институти надхвърля целите и обхвата на настоящия анализ, поради което посочването им има за цел само да изясни, че в благоустройственото законодателство последователно са били уреждани обществените отношения във връзка с повишаването на стойността на частните имоти вследствие на предвиждането и прилагането на благоустройствени мероприятия.

Макар и непълна, действащата уредба в чл. 22, ал. 9 ЗОС е уреден в закона способ за споделяне на ползите и тежестите от провеждането на благоустройствените мероприятия (в частност изработването и одобряването на ПУП за първоначално урегулиране на неурегулирани имоти с цел застрояване) между общината и собствениците на урегулирани имоти.

Понастоящем прилагането на чл. 22, ал. 9 ЗОС е силно ограничено за сметка на провежданите отчуждителни производства по реда на ЗОС, в които размерът на равностойното обезщетение се определя по общите правила на чл. 22, ал. 5-8 ЗОС. Най-често изтъкваната причина е липсата на утвърдена методика за определяне на обезщетението.

Методиката за определяне на обезщетението по чл. 22, ал. 9 ЗОС е специална, изключва общите правила на определяне на размера на равностойното обезщетение и се прилага само при наличието на следните предпоставки:

- първоначална регулация (или следваща регулация, ако предходната не е приложена), с която неурегулирани имоти се урегулират за застрояване;
- в трасето на първоначалната улична регулация попада реална част от частен имот, а останалата част от същия имот се урегулира за застрояване (от останалата част се образува УПИ);
- размерът на равностойното обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота;

Неприлагането на правилото на чл. 22, ал. 9 ЗОС поради липсата на утвърдена методика или други правила за определяне на повишената стойност на урегулираната част от имота е неоправдано. От една страна, утвърждаването на стандарти за оценяване, както и издаването на наръчник за оценка и за определяне на повишената стойност на имотите при прилагането на чл. 22, ал. 9 ЗОС е в правомощията на Камарата на независимите оценители (чл. 22, ал. 3, т.5 и 6 от Закона за независимите оценители), а от друга – липсата на нарочно утвърдена методика за определяне на повишената стойност на имотите в резултат на първоначалното им урегулиране не е пречка за одобряването на подробните устройствени планове, изработени по правилата на чл. 16 ЗУТ.

Поради специалното изискване на закона обезщетението да се изчислява като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от него, при определянето на факторите и критериите за извършване на оценката на частта от имота, която попада под трасето на улицата в хипотезата на чл. 22, ал. 9 ЗОС, **не** могат да се използват правилата на чл. 22, ал. 5-8 ЗОС. При определяне на обезщетението в хипотезата на чл. 22, ал. 9 ЗОС могат да бъдат прилагани по аналогия правилата на чл. 16, ал. 4 ЗУТ, където се изисква извършване на оценка на пазарната стойност на имотите преди и след урегулирането, като по този начин се отчита повишената стойност на имота. В случаите, в които стойността на урегулирания имот е по-висока от стойността на целия неурегулиран имот, включая частта, която попада под улица, реално обезщетение на собственика не се дължи. До изплащане на обезщетение по реда на чл. 22, ал. 9 ЗОС би се стигнало само ако се установи положителна разлика между стойността на целия неурегулиран имот и пазарната стойност на частта от имота, която се урегулира.

Ако след одобряването на подробния устройствен план е направена промяна в кадастралната карта и частта от имота, която попада под улица е заснета с отделен идентификатор, това не е пречка за определянето на пазарната стойност на целия неурегулиран имот и на частта от него, която се урегулира за застрояване. Независимо от записите в кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ), идентичността между неурегулирания имот и частите от него (частта, която се урегулира, и частта, която попада в трасето на прилежащата улица), отразени със самостоятелни идентификатори в кадастралната карта, винаги може да бъде установена. Не е пречка за прилагане на правилото на чл. 22, ал. 9 ЗОС и обстоятелството, че частта от имота, която попада в трасето на новопредвидената улица, е отразена в КРНИ като публична общинска собственост. Одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри нямат вещно-прехвърлително действие и неправилното отразяване на правото на собственост в КРНИ не води до пораждање, изменение или погасяване на правото (**Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. по тълк. д. № 8 от 2014 г. на ВКС, ОСГК**).

Затруднения при определяне на равностойното обезщетение по реда на чл. 22, ал. 9 ЗОС биха възникнали в случаите, когато след изменение на кадастралната карта е извършена разпоредителна сделка само с частта от неурегулирания имот, която се урегулира за застрояване, без в прехвърлителния акт да се съдържат уговорки относно частта от имота, която попада под трасето на новопредвидената улица или пък в акта страните изрично се споразумяват, че частта, която попада до улица, не се прехвърля и прехвърлителят запазва правото да получи дължимото обезщетение при провеждане на отчуждителното производство за прилагане на уличната регулация.

За избягване на евентуалните спорове при прилагане на уличната регулация както между страните по прехвърлителни сделки, така и между тях и общината, при разпореждане с поземлен имот, който е урегулиран с първоначален подробен устройствен план (извън случаите по чл. 16 ЗУТ) и част от него попада в трасето на улицата, преди уличната регулация да е приложена, при договарянето страните следва да отчитат, че в хипотезата на чл. 22, ал. 9 ЗОС, дори и частта от неурегулирания имот, която попада в трасето на неприложената улична регулация да не е предмет на сделката, при определяне на равностойното парично обезщетение за нея ще бъде отчетена повишената стойност на целия имот и е напълно възможно реално обезщетение да не бъде изплатено.

Валентина БАКАЛОВА, адвокат

[1] Наредба за изграждане на елементите на техническата инфраструктура и зелената система, и гаранциите при строителството им на територията на Столична община (загл. доп. – Решение № 660 по Протокол № 41 от 12.10.2017 г.), приета от Столичния общински съвет с Решение № 772 по Протокол № 54 от 17.12.2009 г. – обявено на 28.12.2009 г., изм. с Решение № 371 по Протокол № 43 от 18.07.2013 г., изм. и доп. – Решение № 660 по Протокол № 41 от 12.10.2017 г., в сила от 19.10.2017 г., Решение № 12 по Протокол № 46 от 25.01.2018 г., изм. и доп. – Решение № 671 по Протокол № 81 от 27.07.2023 г., в сила от 3.08.2023 г.

[2] Бакалова. В. Промените в Закона за устройството на територията и намаляването на административната тежест за гражданите и бизнеса. – В: Собственост и право, 2021, № 5 и „Изграждане на улични мрежи при неприложена улична регулация“. В: Собственост и право, 2021, № 8.

[3] Чл. 207. (Доп. – ДВ, бр. 65 от 2003 г.) При изграждане на обекти и съоръжения по чл. 205 поземленият имот не се отчуждава, ако собственикът му учреди право на строеж, с изключение на елементите на транспортната техническа инфраструктура – публична собственост на държавата и

общините.

[4] Чл. 93, ал. 1 ЗТСУ отм. в редакцията му към 1990 г. гласи: „Отчужденията на места за улици, булеварди и площади по първоначален застроителен и регулационен план, както и по последващи планове, когато предходните планове не са приложени, са за сметка на собствениците на прилежащите парцели, а в определени случаи – за сметка и на народния съвет съгласно с правилника за приложение на този закон“.

Виж също чл. 52а ЗТСУ отм., приет през 2000 г. (обн. ДВ, бр. 14 от 2000 г.):

„Чл. 52а. Отчужденията на места за улици, булеварди и площади по първоначален застроителен и регулационен план, както и по последващи планове, когато предходните планове не са приложени, са за сметка на собствениците на местата или на собствениците на прилежащите парцели, а в определени случаи за сметка и на общината съгласно правилника за прилагане на закона. Оценките са по пазарни цени.

(2) Отчужденията на урегулирани имоти за нови или преустройство и разширение на улици, булеварди и площади, когато предходният план е бил приложен, са изцяло за сметка на общината“.

[5] Чл. 262, ал. 1 и 2 ППЗТСУ отм.: „(1). При прилагане на първоначален застроителен и регулационен план или на последващи планове, когато предходният план не е приложен, всеки собственик отстъпва безвъзмездно мястото до 6 метра пред лицето на парцела, отреден по плана за неговия имот.

(2) Съобразно ширината на улицата всеки собственик заплаща мястото до 6 метра пред лицето на парцела, отреден по плана за неговия имот, ако то е собственост на друго лице. В производството по оценяване на местата участват като страна и собствениците, за сметка на които е отчуждението“.