

Актуални въпроси по прилагането на заварените подробни устройствени планове при одобрена кадастрална карта

Тип на документа: авторски материал	<i>Автор / Източник:</i>
Автор/Източник: Валентина Бакалова	Валентина Бакалова
Обнародван/Публикуван на: 2020-01-31	
Дайджест "Собственост и право", 2020 г., кн. 01, стр. 59	<i>Визирани нормативни актове:</i> Закон за устройство на територията, Чл. 116а

Следните думи са оцветени в син цвят: АКТУАЛНИ ВЪПРОСИ ПО ПРИЛАГАНЕТО НА ЗАВАРЕНИТЕ ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ ПРИ ОДОБРЕНА КАДАСТРАЛНА КАРТА

АКТУАЛНИ ВЪПРОСИ ПО ПРИЛАГАНЕТО НА ЗАВАРЕНИТЕ ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ ПРИ ОДОБРЕНА КАДАСТРАЛНА КАРТА

По данни на Агенцията по геодезия, картографи и кадастър (АГКК) към януари 2020 г. 91,70% от територията на страната е с одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри. Очаква се през 2020 г. да приключи процесът по преобразуване на картата на възстановената собственост (КВС) в кадастрални карти, както и да бъдат открити производства по изработване и одобряване на цифров кадастър за урбанизираните територии на населените места, за които все още не са одобрени кадастрални карти и кадастрални регистри (КККР). Предприетите от страна на АГКК действия по изпълнение на стратегията и дългосрочната програма за създаването на многофункционален кадастър повишава възможностите за допълване на данните в кадастралния регистър с цялата информация за имотите - обекти на кадастъра, подобряване на административното обслужване, свързано с упражняване на правата на собствениците и защитата на правото на собственост (урегулиране и застрояване на поземлените имоти, разпореждането с недвижими имоти, защитата на правото на собственост и др.), облекчаване всички проучвателни дейности за реализация на инвестиционните намерения и на процедурите по разрешаване на новото строителство. Цифровите кадастрални карти и регистри са основа за изработване на нови и актуализация на действащите подробни устройствени планове, инвестиционното проектиране и строителството, както и за създаване и поддържане на специализирани карти, регистри и информационни системи от операторите на обществени услуги (енергийни предприятия, ВиК дружества и др.).

С изменението на чл. 34 ЗКИР (ДВ, бр. бр. 41 от 2019 г., в сила от 22.08.2019 г.) се прецизира законовата правна уредба на специализираните карти за устройствено планиране, които служат за обезпечаване на благоустройствените дейности, устройственото планиране и инвестиционното проектиране. Предвижда се специализираните карти за устройствено планиране да се изработват чрез съвместяване на данните от кадастралната карта, данните от специализираните кадастрални карти, както и други данни по чл. 115 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) **и да включват данните от одобрените подробни устройствени планове.**

Изработените специализирани карти за устройствено планиране ще се поддържат от общините, които ще могат да ги използват като техническа основа за изработване на устройствени планове и техните изменения, да осигуряват по-ефективно необходимата съгласуваност при полагане и изграждане на отделните подземни улични мрежи и съоръжения и да координират подземното с надземното улично строителство, да издават визи за проучване и проектиране по чл. 140 ЗУТ, както и да отразяват получените от възложителите данни по § 36 от ПЗР на ЗИД на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) ДВ, бр. 57 2016 г. за строежите, които не са обект на кадастъра.

Съдържанието и редът за създаването и поддържането на специализираните карти за устройствено планиране ще бъдат определени в наредба, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството¹. За включването в съдържанието на специализираните карти за устройствено планиране на данните от заварените подробни устройствени планове, одобрени в графичен вид, в наредбата следва да бъдат определени:

- техническите изисквания за преобразуване в цифров вид на наличните графични планове (подробни устройствени планове (ПУП), одобрени по реда на ЗУТ, застроителни и регулационни планове (ЗРП), одобрени по реда на ЗТСУ (отм.) и по реда на другите отменени благоустройствени закони), които запазват действието си на основание § 6, ал. 1 от ПР на ЗУТ, както и на архивни кадастрални и регулационни планове за същата територия;
- структурата на записа в цифров вид на подробни устройствени планове, изработени и одобрени в графичен вид, включително на план-схемите към тях;
- редът и правилата за отразяване в специализираните карти за устройствено планиране на данните, произтичащи от прилагането на план-схемите към действащите подробни устройствени планове, в т.ч. отразяване на получените от възложителите данни за изградени строежи, които не са обекти на кадастъра (§ 36 от ПЗР на ЗИДЗКИР - ДВ, бр. 57 от 2016 г.).

Съществена част от наредбата трябва да бъде редът за контрол и проверка на цифровия модел на подробния устройствен план (ПУП) (заварения ЗРП) за съответствието му с данните за местоположението на границите на поземлените имоти, както и ред за отстраняване на техническите грешки, които биха били допуснати при създаването на цифровите модели.

До приемането на наредбата по чл. 34, ал. 6 ЗКИР редът и правилата за съвместяване на данните от заварените ПУП, изработени в графичен вид с данните от одобрената кадастрална карта за нуждите на устройственото планиране и инвестиционното проектиране, се извършва чрез изработването от правоспособни лица по кадастъра на комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 ЗКИР. Те се изработват за части от територията в зависимост от обхвата на изменението на заварения ПУП, респективно в обхвата на инвестиционното намерение (при издаването на виза за проектиране по чл. 140, ал. 2 ЗУТ за конкретен поземлен имот).

Изработването на подробните устройствени планове в графичен и цифров вид е уредено изрично на законово ниво в края на 2012 г. с приемането на чл. 116а ЗУТ (нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.). Възможността за изработване на устройствените планове в цифров вид обаче, е уредена още в първоначалната редакция чл. 5 от Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Съгласно чл. 5, ал. 4 от Наредба № 8 от 2001 г. в редакцията към датата на приемането ѝ „устройство схеми и планове се изпълняват с компютърни технологии в цифров и графичен вид, когато това се изисква със заданието“. Възможността за изработването на устройствените планове в цифров вид към 2001 г. произтича от факта, че в периода 1996 - 1999 г. са приети наредби по прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ) и Закона за единен кадастър на Народна република България (ЗЕКНРБ) - отм., които уреждат изработването на кадастрални планове в цифров вид. Наредба № 7 от 10.10.1995 г. за изработване и поддържане на кадастрални планове в мащаби 1:1000 и 1:500 (отменен 14.08.2001 г.) предвижда че, кадастралните планове се изработват в цифров и в графичен вид (чл. 4, ал. 1), както и че цифров вид на съществуващи кадастрални планове може да се създаде и чрез дигитализиране на актуалното съдържание на оригиналните планови листове (чл. 4, ал. 3). Съгласно § 6 от същата наредба „изработването на кадастрални планове в цифров вид на населени места не е задължително до влизането в сила на съответен нормативен акт“. Структурата на записа в цифров вид на кадастралните планове и карти и на регулационните планове са определени с Наредба № 5 от 10.05.1999 г. за структурата на записа в цифров вид на кадастралните планове и карти, регулационните планове и планове на почвените категории, обн. ДВ, бр. 56 от 22.06.1999 г. Наредбата е одобрена на основание 201, ал. 1 ЗТСУ и чл. 29 ППЗЕКНРБ и отменя Инструкцията за структурата на записа на кадастралните планове в цифров вид, издадена от

Министерството на териториалното развитие и строителството през 1996 г. Следва да се има предвид, че тази наредба е част от действащото законодателство на основание § 20, ал. 2 от Заключителните разпоредби към Закона за устройство на територията, тъй като все още не е одобрен формат на записа на цифровите карти и регистрите и на документи и данни към тях на основание чл. 12, т. 5 ЗКИР.

Принципно правило на ЗУТ е, че за териториите с одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри устройствените планове се изработват въз основа на данните от тях (§ 6 от ПЗР на Наредба № 8 от 2001 г.), за териториите без одобрени кадастрални карти като устройствена основа се използват наличните кадастрални планове, а за земеделските и горските територии - картите и плановете създадени във връзка с възстановяване правото на собственост върху земеделски земи и поземлени имоти в горски територии (картата на възстановената собственост).

Със ЗИДЗКИР (обн. ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.), § 6 от Преходните разпоредби на ЗУТ е допълнен с нова алинея 8, която изисква наличните кадастрални планове по § 6, ал. 7, изработени в графичен вид, които се ползват като кадастрална основа за изработване на ПУП, да се преобразуват в цифров вид във формат, определен по реда на ЗКИР, а с новата алинея 2 на чл. 116а е създадена законова делегация за определяне на формата на записа в цифров вид и точността на устройствените планове. В Наредба № 8 от 2001 г, обаче не са определени форматът на записа в цифров вид и точността на устройствените планове, а се препраща към Закона за кадастъра и имотния регистър². В наредбата не са уредени както точността на устройствените планове, техническите изисквания за създаване на цифров вид на устройствен план, изработен и одобрен в графичен вид, така и редът за преодоляване на разликите между графичния и цифровия модел (ако бъдат установени такива). ЗУТ „мълчи“ и по въпроса графичният или цифровият вид се подписва и подпечатва от одобряващия орган като оригинал, но изводът, че оригиналът на устройствените планове е в графичен вид следва от разпоредбите на чл. 65, ал. 6 от Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (изм. ДВ, бр. 22 от 2014 г., в сила от 11.03.2014 г.).

Единственото законово правило при създаване на цифровите модели на заварените ПУП, изработени в графичен вид, се съдържаеше в § 22, ал. 2 от заключителните разпоредби на ЗУТ (нова обн. ДВ, бр. 49 от 2014 г.), съгласно която „ако регулационната линия съвпада с кадастралната граница, местоположението на регулационната линия в цифров вид съвпада с местоположението на кадастралната граница в цифров вид“. Със ЗИЗУТ (обн. ДВ, бр. 41 от 2019 г.), в сила от 22.08.2019 г., алинеи 2 и 3 на § 22 от заключителните разпоредби на ЗУТ бяха заменени от разпоредбите на чл. 117а (нов). Правилото на ал. 1 на чл. 117а изисква при създаването на цифров вид (цифров модел) на подробен устройствен план, в който поземлените имоти са урегулирани по имотни граници в графичния план, местоположението на регулационната линия в цифровия модел да съвпада с местоположението на имотната граница, така както е установена при преобразуването в цифров вид на кадастралния план, послужил като основа за изработването и одобряването на подробния устройствен план.

Правилото на ал. 2 има отношение към правилата за трасиране (отлагане на място, контролно трасиране) на регулационните линии за имоти, урегулирани по имотните им граници. Според това правило разликите в местоположението на трасираната регулационна линия спрямо материализираните имотни граници е без правно значение, ако те са в рамките на допустимата точност, определена по ЗКИР. В този случай се приема, че трасираната вътрешна регулационна линия е по съществуващите на място имотни граници.

Според правилото на чл. 117а, ал. 1 ЗУТ местоположението на регулационната линия в цифровия модел на регулацията, в случаите, в които поземлените имоти са урегулирани в заварения регулационен план по имотни граници, е с местоположение (съвпада) с местоположението на имотната граница съобразно цифровия модел на кадастралната основа на регулационния план (кадастралния план, на базата на който е изработен регулационния план). Ако едновременно за територията е одобрена кадастрална карта въз основа на данните от кадастралния план,

местоположението на регулационната линия в цифровия модел следва да съвпада с границите на поземления имот, урегулиран по имотни граници, така, както са отразени в одобрената кадастрална карта.

Прилагането на това правило в практиката зависи от две условия, които подлежат на фактическо установяване. За териториите с одобрена кадастрална карта, в която са отразени в цифров вид границите на поземлените имоти, урегулирани по имотни граници, регулационната линия съвпада като местоположение с имотната граница по одобрената кадастрална карта, при условие че:

- а) в нея вярно е отразена имотната граница по оцифрения кадастрален план (тоест че цифровия кадастрален план не съдържа грешка, която да е пренесена в кадастралната карта) и
- б) след датата на одобряването на кадастралния и регулационен план не са настъпили други факти и обстоятелства с правно значение, които да са довели до промяна на местоположението на изследваната граница.

Тези две условия са част от предварителните фактически установявания, въз основа на които е допустимо да се приложи правилото на чл. 117а, ал. 1 ЗУТ. Какви фактически установявания следва да бъдат извършени?

- Дали в заварения ПУП имотът или изследваната регулационна линия - една от или повече от вътрешните регулационни линии, е проведена в регулационния план по имотна граница;
- Дали към датата на изготвянето на цифровия модел на регулацията или на комбинираната скица по чл. 140, ал. 2 ЗУТ, регулацията не е изменена;
- Дали в кадастралната карта, одобрена след одобряването на регулационния план, имотът е отразен в съответствие с границите му така както са заснети в кадастралната основа на регулационния план при отразяването му в кадастралната карта не са допуснати технически отклонения, по-големи от допустимите (изискванията за точност на кадастралната карта са определени в чл. 18 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри);
- Дали имотът (или конкретната граница, предмет на изследване) нанесен в кадастралната карта въз основа на преки геодезически измервания, е с местоположение, което не се отклонява от местоположението ѝ, заснето в кадастралната основа на регулационния план.

В зависимост от времето на изработване на заварения кадастрален и регулационен план и на кадастралната карта (първите карти са от периода 2004-2006 г., процесът продължава и понастоящем), е възможно, въпреки че регулацията не е изменяна, местоположението на имотната граница на място да е променено и в кадастралната карта тя да е заснета според новото ѝ местоположение. Причините за промяна на местоположението са различни - грешка при трасиране на регулацията, преместване на огради и др. Възможно е и да се установи, че в кадастралната карта е нанесен като поземлен имот дворищнорегулационен парцел с неуредени сметки по регулация, въпреки че регулацията не е приложена и отчуждителното действие на дворищнорегулационния план е отпаднало или че в кадастралната карта не е отразено вярното местоположение на имотна граница по приложен дворищнорегулационен план, както и непълноти или грешки в кадастралната карта, допуснати по други причини³.

При всички случаи, ако при съвместяването на данните от заварения ПУП и кадастралната карта се установят разлики в местоположението на границите на поземлените имоти, урегулирани по имотни граници и регулационните линии, е необходимо да бъде установена причината за разликата, включително чрез контролно заснемане на имотните граници, които са материализирани на място, повторно оцифряване на регулационния план и сравняването на получените резултати с данните от цифровия модел на регулацията, с който разполага общината, контролно трасиране на регулационния план по координатите, по които същият е изработен при спазване на правилото на чл. 117а, ал. 2 ЗУТ.

Въз основа на технически и правен анализ на получените резултати може да бъде направен извод дали е непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта или е наличие техническа грешка в цифровия модел на регулацията⁴.

Описаният подход за установяване на причината за разликите в местоположението на границите на поземлените имоти според данните от кадастралната карта и според данните от оцифрените кадастрални и регулационни планове, отнема много време, разходи и усилия на заинтересованите собственици, правоспособни лица по кадастър, общинските администрации и службите по кадастър. Нерядко възникналите спорове се отнасят за разрешаване от гражданския съд (когато спорът за местоположението на общата имотна граница между съседни имоти се разрешава с иск по чл. 54, ал. 2 ЗКИР), или от административния съд (когато се оспорва заповед за изменение на кадастралната карта на основание чл. 54, ал. 6 във връзка с ал. 4 или 5 ЗКИР или отказ на СлГКК за поправка на одобрената кадастрална карт.).

Създадените затруднения в практиката могат да бъдат преодоляни посредством подробни правила за преобразуване на заварените ПУП, одобрен в графичен вид, част от наредбата по чл. 34, ал. 6 ЗКИР за съдържанието и реда за създаване и поддържане на специализираните карти за устройствено планиране. За урбанизираните територии на населените места, за които са действащи ПУП, одобрени по реда на ЗУТ, или заварени застроителни и регулационни планове, одобрени при действието на отменените благоустройствени закони § 6, ал. 1 от ПР на ЗУТ), изработени в графичен вид, специализираните карти за устройствено планиране следва да съдържат съвместени данни от кадастралната карта и данните от одобрените устройствени планове в цифров вид във формата на записа, одобрен от министъра на регионалното развитие и благоустройството. В наредбата ще следва да бъде уреден редът за съвместяването на данните в процеса на изготвянето на специализираните карти, който ще включва и техническите изисквания за преобразуването на заварените графични планове, точността на цифровите модели, правилата за контрол и приемане, както и за отстраняване на евентуални технически грешки в цифровите модели⁵.

Понастоящем е наличие частична правна уредба на процеса по оцифряване на заварените подробни устройствени планове, която е приета във връзка с изработването на кадастрални карти за урбанизираните територии, които се създават чрез обединяване на данни от наличните кадастрални планове и приложени подробни устройствени планове, одобрени по реда на благоустройствените закони и данните, набрани чрез геодезически измервания и изчисления (чл. 41, ал. 1 ЗКИР).

Редът за създаване на кадастралните карти и за съвместяване на данните от наличните кадастрални планове и приложени ПУП се уреждат в наредбата по чл. 31 ЗКИР. Съгласно чл. 45 от Наредба № 14 от 23.07.2001 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (отменена 13.05.2005 г.) за изработване на кадастралната карта се прилагат геодезически, фотограметрични методи и дигитализиране (сканиране и векторизиране) на съществуващи планове и карти съгласно изискванията на приложение № 11, като независимо от прилагания метод по ал. 1 кадастралната карта трябва да отговаря на изискванията за точност по чл. 19. Наличните за дадената територия цифрови планове или карти, които отговарят на изискванията за точност по чл. 19, се използват при изработването на кадастралната карта по решение на СлГКК след оценка на точността и проверка на актуалността на съдържанието им по реда на чл. 76. (чл. 46 от Наредба № 14 от 23.07.2001 г.) В наредбата са описани подробно правилата за използване на наличните кадастрални и регулационни планове и материалите, изготвени във връзка с тяхното прилагане (Приложение № 9 и правилата за преобразуването им в цифров вид (Приложение № 11). От значение са правилата за оценка на точността и актуалността на съществуващите графични кадастрални планове, одобрени по реда на ЗТСУ и ЗЕКНРБ, както и изискванията за оцифряване на действащия регулационен план за частите, в които той е приложен и изискването за проверка на пълнотата и точността на оцифрените кадастрални планове от службите по кадастър. Според наредбата оцифрените планове подлежат на приемане по реда за контрол и приемане на кадастралната карта ае което се съставя протокол, одобрен от изпълнителния директор на АК (чл. 76 от Наредба № 14 от 23.07.2001 г.). Аналогична е правната уредба в чл. 41 и сл. от Наредба № 3 от

28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (отменена 13.01.2017 г.). Важно е да се отбележи правилото на чл. 41, ал. 3, съгласно което, когато „кадастралната карта се създава въз основа на съществуващи планове, с геодезически измервания се заснемат новите кадастрални обекти и такива, които са необходими за трансформация на цифровите модели на тези планове.“ Анализът на глава седма от Наредба № 3 от 28.04.2005 г. (чл. 65 и сл.) показва, че е запазен принципът за използване на наличните кадастрални планове при изработването на кадастралната карта след оценка на тяхната точност и актуалност, като за целта, тези, които са изработени в графичен вид, се оцифриват по правилата на Приложение № 11. От редакцията на чл. 65 и 66 от наредбата следва изводът, че самостоятелна проверка на точността на цифровите модели на регулационните планове не се извършва, а промените в границите на поземлените имоти, настъпили в резултат на приложената регулация се нанасят в цифровия модел на кадастралния план. Това е разбираемо, тъй като за актуалността, точността и пълнотата на кадастралната карта има значение само приложената регулация. В действащата Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (обн. ДВ, бр. 4 от 13.01.2017 г., в сила от 13.01.2017 г., посл. изм. бр. 8 от 25.01.2019 г., в сила от 25.01.2019 г.), границите на поземлените имоти в урбанизираните територии се установяват след анализиране на данните от източниците, посочени в чл. 30, ал. 1.

За изработването на кадастралните карти общините са длъжни да предоставят на АГКК кадастралните планове, които поддържат при условията на § 4 от ПЗР на ЗКИР, както и копия от подробни градоустройствени планове и преписки по прилагането им по отменения ЗТСУ, планове, регистри и друга документация, одобрени по реда на отменения ЗЕКНРБ и копия от действащите подробни устройствени планове и измененията към тях, преписките за приложената регулация по ЗУТ - в цифров и графичен вид, както и други изходни данни, посочени в чл. 30, ал. 1 от наредбата. Оценката на актуалността и точността на графичните кадастрални планове се извършва по правилата на глава девета от наредбата, чрез статистически анализ, преки геодезически измервания и трансформиране на кадастралните планове в координатната система на кадастралната карта чрез програмата на АГКК за трансформация между различни координатни системи (чл. 82, ал. 6 от наредбата). Материалите и данните за оценка на точността на кадастралния план се приемат от СГКК с протокол, съставен по реда на Наредба № 19 от 28.12.2001 г. за контрол и приемане на кадастралната карта и кадастралните регистри. (чл. 82, ал. 8 от наредбата).

Наличните кадастрални планове, одобрени в графичен вид⁶, които отговарят на изискванията за актуалност и точност съгласно чл. 82, се преобразуват в цифров вид по ред, определен в Приложение № 9, и могат да се използват за създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри. Съгласно чл. 76 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. „за реда и условията при извършване на преобразуване в цифров вид на планове и карти, създадени и одобрени в графичен вид, с цел поддържане на данните в тях в цифров вид, създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри, за издаване на комбинирани скици се издава инструкция от министъра на регионалното развитие и благоустройството“, а до издаването ѝ преобразуването им в цифров вид се извършва по правилата на Приложение № 9 (§ 13 от ПЗР във връзка с чл. 83 от наредбата).

В чл. 83, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. се съдържа частична уредба относно преобразуването в цифров вид на действащите регулационни планове, като се предвижда, че **в частта им на приложената регулация**, те се преобразува в цифров вид по правилата, определени в Приложение № 9. В действащата подзаконова нормативна уредба по прилагането на ЗУТ и ЗКИР не е уреден по еднозначен и безспорен начин редът за контрол и приемане на изработените цифрови модели на заварените подробни устройствени планове, одобрени в графичен вид, както и на цифровите модели, изготвени от правоспособните лица по кадастър, при изработването на комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 ЗКИР и на комбинираните скици по чл. 140, ал. 2 ЗУТ.

В Наредба № 19 от 28.12.2001 г. за контрол и приемане на кадастралната карта и кадастралните регистри обект на контрол и приемане са оцифрените кадастрални планове, създадени чрез преобразуване на графични кадастрални планове, които отговарят на изискванията за актуалност и

точност и които служат за създаване на кадастралната карта (чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредба № 19 от 28.12.2001 г.) Оцифрените регулационни планове се проверяват за съответствието им с графичния вид. Проверката на цифровия вид на регулационните планове се извършва с контролна компютърна програма на АГКК (чл. 29а, ал. 4 от Наредба № 19 от 28.12.2001 г.) Наредбата урежда редът да приемане на оцифрените кадастрални планове (чл. 29, ал. 5 от Наредба № 19 от 28.12.2001 г., като препраща към чл. 12 и чл. 27 за приемането на кадастралните карти⁷), но не съдържа изрична правна уредба за приемане на оцифрените регулационни планове.

Понастоящем за териториите на много населени места общините са възложили преобразуването на действащите застроителни и регулационни планове в цифров вид, с цел улесняване работата си по предоставяне на административни услуги на заинтересованите лица в областта на устройственото планиране, инвестиционното проектиране и строителството. Цифровите модели на регулационните планове, изработени по възлагане на общините, се ползват при издаването на скици, визи за проектиране по чл. 140 ЗУТ, за изработване на изменения и за прилагане на действащите подробни устройствени планове и др.

В съдебната практика на административните съдилища се приема, че *„цифровият вид на кадастралния и регулационния план ... не е акт, изготвен, приет и одобрен по надлежния за това ред, същият се прилага без правно основание, единствено като практика, която не представлява индивидуален административен акт, който да подлежи на отмяна по реда на оспорване на административните актове, в който смисъл са чл. 145 и сл. АПК.“* В случаите, в които заинтересованите лица твърдят, че изготвеният цифров модел е неточен, за тях е открита възможността да поискат от административния орган съответната административна услуга да бъде извършена въз основа на данните от одобрения план, а не от неговия *„нелегализиран цифров вид“*. *„Евентуалният отказ на административния орган да издаде по този начин искания документ би съставлявал индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол.“* (**Решение от 05.02.2015 г. по адм. д. № 654/2013 г. на Административен съд - Монтана**, потвърдено с **Решение № 4809 от 28.04.2015 г. по адм. д. № 3321/2015 г. на ВАС, 2 о.**)

Следователно в случаите на предоставени административни услуги посредством цифрови модели на действащи регулационни и кадастрални планове, включително и при използването им от правоспособни лица по кадастър за изработването на комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 ЗКИР, ако бъдат установени разлики в местоположението на границите на поземлените имоти, по-големи от допустимите по чл. 18 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. и тези разлики не се дължат на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта, заинтересованите лица могат да поискат съответните административни услуги да бъдат извършени въз основа на данните от плана „в действителния му, одобрен по съответния ред вид, а не съгласно недобрения с акт цифров вид на същия, чието прилагане не е регламентирано от закона“⁸. Отказът на общинската администрация да изпълни искането за използване на съответния план във вида, в който е одобрен, съставлява индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол по реда на Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Не следва да бъде подкрепена практиката на някои общини да извършват поправка на допуснати технически грешки в оцифрените регулационни планове по реда за изменение на плановете, уреден в ЗУТ. В случаите на допуснати технически грешки при създаването на цифровите модели на регулационните планове, поправката им не налага изменение на действащия регулационен план по реда на чл. 134 и сл. ЗУТ, а следва да бъде извършена служебно от общината, ако оцифряването е извършено по нейно възлагане. Ако грешката е допусната от правоспособно лице по кадастъра при изготвянето на комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 ЗКИР, респективно по чл. 140, ал. 2 ЗУТ по искане на заинтересовано лице, отстраняването на несъответствията, дължащи се на грешки в цифровия модел на регулация следва да се извърши чрез повторно преобразуване на данните от графичния план, включително чрез преки измервания на материализирани граници и контролно трасиране на място на регулационната линия.

Освен това, ако действителните граници на правото на собственост са отразени вярно в одобрената кадастрална карта или в одобрен кадастрален и регулационен план, одобрен в графичен вид, разликата в местоположението им в графичния план и в оцифрената регулация не налага техническата грешка да бъде установявана непременно по съдебен ред, за да се извърши поправка на цифровия модел на регулацията. Спор за материално право е налице, ако причината за разликата е допуснатата непълнота или грешка в кадастралната карта (поради грешка или непълнота на кадастралната основа въз основа на която е изработен регулационния план или по друга причина, посочена по-горе) и същата не отразява вярно границите на правото на собственост така както са установени, въз основа на документите за собственост. Ако спорът произтича единствено от грешка в цифровия модел на регулационния план, а границите на имотите са нанесени вярно в одобрената кадастрална карта съобразно границите на правото на собственост по приложен регулационен план и страните не спорят по местонахождението на общата им граница, отразено в кадастралната карта, разминаването на регулационната линия в графичния и цифровия вид на регулационния план, поради допуснати грешки при оцифряването, не засяга и не се отразява на реалните граници на правото на собственост, а различните начини за изработване и представяне на плана не могат да повлияят върху действителните вещни права. В този смисъл са **Решение № 139 от 26.07.2018 г. по гр. д. № 761 2017 г. на Районен съд - Несебър** и **решение № 149 от 12.07.2019 г. по гр. д. №1114/2017 г. на Районен съд - Несебър**.

Валентина БАКАЛОВА, адвокат

1 Наредбата следва да бъде приета в едногодишен срок от влизането в сила на ЗИДЗКИР (до 22.08.2020 г.).

2 Съгласно чл. 5, ал. 4 от Наредба № 8 от 2001 г. „Устройствените планове се изпълняват с компютърни технологии в цифров и графичен вид. Форматът на записа в цифров вид се определя по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).“

3 По-подробно за действието на § 8 от ПР на ЗУТ и за отпадането на отчуждителното действие на неприложените дворищнорегулационни планове, както и за защитата на правото на собственост при спор за материално право по смисъла на чл. 54, ал. 2 ЗКИР. Вж. Нотариален бюлетин, ноември 2017, „Актуална съдебна практика във връзка с урегулиране на недвижими имоти - правни режими, действие по отношение на вещните права, действаща нормативна уредба“ Лекционен материал, изнесен на 11.11.2017 г. пред нотариуси от Нотариална колегия към Апелативен съд - Пловдив от съдия Камелия Маринова, Актуални въпроси на устройството на територията и кадастъра, автори Валентина Бакалова и Игор Янкулов, ИК „Труд и право“, София, 2011, Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастъра, автор Валентина Бакалова, ИК „Труд и право“, 2019.

4 В този смисъл са и препоръките на АКГГ - вж. Наичие на техническа грешка при оцифряване на регулационния план. В: .Списание„Собственост и право“, 2019, № № 2, с. 43, автор Петър Лефтеров.

5 В този смисъл вж. Промените в Закона за устройство на територията по отношение на местоположението на регулационната линия. В: .Списание „Собственост и право“, 2019, № 9, с. 62, автор Петя Цурева.

6 Кадастрални планове, създадени по реда на по реда на отменените ЗЕКНРБ, ЗТСУ и § 6 от ПЗР на Наредба № 14 от 2001 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (ДВ, бр. 71 от 2001 г.), както и кадастралните планове, одобрени по реда на § 40, ал. 3 и 4 ПЗРЗИДЗКИР (ДВ, бр. 36 от 2004 г.).

7 Натрупаният опит в процеса на създаването и използването на кадастралните карти и кадастралните регистри, създадени след 2000 г., основните проблеми при приемането и контрола върху качеството им и произхода на грешките в кадастралните карти и кадастралните регистри, включително и от дигитализиране на съществуващи планове и карти, са изследвани подробно от доц. д-р Илинка Иванова в книгата Кадастърът в България - замисъл и изпълнение,, 2016, с. 107 и сл.

8 Решение № 4809 от 28.04.2015 г. по адм. д. № 3321/2015 г. на ВАС, 2 о.

