

Въпроси на урегулирането на поземлените имоти по реда на чл. 16 зут след последните изменения и допълнения на закона (ДВ, бр. 13 от 2017 г.)

Тип на документа: авторски материал	<i>Автор / Източник:</i>
Автор/Източник: Валентина Бакалова	Валентина Бакалова
Обнародван/Публикуван на: 2017-02-28	
Дайджест "Собственост и право", 2017 г., кн. 02, стр. 68	<i>Визирани нормативни актове:</i>

Следните думи са оцветени в син цвят: бакалова

ВЪПРОСИ НА УРЕГУЛИРАНЕТО НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ ПО РЕДА НА ЧЛ. 16 ЗУТ СЛЕД ПОСЛЕДНИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПЪЛНЕНИЯ НА ЗАКОНА (ДВ, БР. 13 ОТ 2017 Г.)

Общи положения

В „Държавен вестник“, бр. 13 от 2017 г., е обнародван Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ЗУТ), приет от НС на 25.01.2017 г. Съществена част от приетите промени засяга реда и правилата за урегулиране на поземлените имоти при първа регулация (т. нар. „градска комасация“) по чл. 16 ЗУТ.¹

На първо място, следва да се отбележи, че в ЗУТ са уредени два основни начина на урегулиране на поземлените имоти - по реда на чл. 17 във връзка с чл. 15, при който акцентът е върху съблюдаване на имотните им граници и по реда на чл. 16 - където законодателят допуска при урегулирането на имотите да бъдат определяни нови граници, местоположение, предназначение и площ, различни от първоначалните характеристики на имотите, предмет на урегулирането².

Начинът на урегулиране се определя със заданието за изработване на подробния устройствен план (ПУП) - чл. 124а,

ал. 7 и чл. 16а (нов). Изборът на начин за урегулиране на имотите в обхвата на плана зависи от характеристиките на територията. Прилагането на правилата на градската комасация е подходящо и предпочитано за територии, които досега не били предназначени за застрояване. Най-често това са земеделски земи от землището на населеното място, за които общият устройствен план на общината предвижда разширение на строителните граници за сметка на земеделските територии. Промяната на предназначението на земеделските земи и предназначаването им за застрояване изисква те да бъдат пригодени за строителство и за друг начин на ползване, различен от земеделското производство. Обособяването на кварталите и на урегулираните имоти за застрояване налага заемането на част от имотите за прокарването на уличната мрежа, както и определянето на терени за обектите на социалната и техническата инфраструктура - публична собственост. Затова с решението за изработването на ПУП общинският съвет може да определи начин на урегулиране по реда на чл. 16, ал. 1, като необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост се определят за сметка на части от поземлените имоти в обхвата на плана. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.

Изменения и допълнения на чл. 16 ЗУТ. Правно значение на пазарната стойност на имотите

Тъй като урегулирането на имотите по реда на чл. 16 е форма на отчуждаване на определена с плана процентна част от всеки поземлен имот, законодателят изисква пазарната стойност на новообразуваните урегулирани имоти да не е по-малка от пазарната стойност на имотите преди

урежулирането им³. Само при положение, че новообразуваният урежулиран имот е със стойност, не по-малка от стойността на имота преди урежулирането, общината може да придобие частите от имотите, определени с плана за благоустройствени нужди. Повишаването на стойността на имотите в резултат на урежулирането им се доказва с решение на комисията по чл. 210. В досегашната практика по прилагането на чл. 16 имаше затруднения при определянето на пазарните оценки на имотите - предмет на урежулиране с план по чл. 16, съобщаването и обжалването на решенията на комисиите по чл. 210. Тъй като в чл. 210, ал. 3 е казано, че решението на комисията се съобщава на заинтересованите лица, които могат да го обжалват по реда на чл. 215, ал. 1, в производството по изработване, обявяване и одобряване на ПУП по чл. 16 самостоятелното оспорване на решенията за определяне на пазарната стойност по чл. 16, ал. 4 водеше до значително забавяне на процедурата по одобряване на плана.

В производството по изработване и одобряване на подробен устройствен план (ПУП) по чл. 16 решението на комисията по чл. 210 няма самостоятелно значение. Доказването на повишената стойност на имотите - предмет на урежулиране е условие за законосъобразност на плана. Ако при определянето и сравняването на цената на имотите се установи, че в резултат на урежулирането (с промяната на предназначението на имота за застрояване и съответната редукия на площта му) имотът е намалил, а не е повишил стойността си, няма да бъде спазено основно правило на градската комасация (чл. 16, ал. 4, изречение второ), и общината не може да придобие съответната процента част на основание 16, ал. 1, а чрез отчуждаване и предварително и равностойно обезщетение, определено по общия ред на Закона за общинската собственост (ЗОС). Затова с изменението, обнародвано в ДВ, бр. 13 от 2017 г., в ал. 4 на чл. 16 изрично се посочва, че *„Решението на комисията се съобщава на заинтересованите лица заедно с проекта за подробен устройствен план и може да се обжалва в производството по обжалване на акта за одобряване на подробния устройствен план по ал. 1.“*

Разпоредбата означава, че заинтересованите лица могат да подадат възражения по реда на чл. 128, ал. 5 както по отношение на предвижданията на проекта за подробен устройствен план, така и по отношение на решението на комисията по чл. 210, което ги обуславя. Въпреки че, в чл. 16 не е посочено изрично, в рамките на производството по изработване и одобряване на плана по чл. 16 трябва да се определя както пазарната стойност на неурежулираните имоти, които попадат в обхвата на плана (първоначална оценка), така и пазарната стойност на новообразуваните имоти, които се определят с проектоплана. Следователно заинтересованите лица могат да правят възражения както по първоначалната оценка на имотите си, така и по тази, определена за имотите, които се предоставят с проектоплана. В случай че при разглеждането на проектоплана от общинския експертен съвет възражението на заинтересовано лице по първоначалната оценка или по пазарната цена на новообразувания урежулиран имот бъде прието за основателно, проектът за подробен устройствен план ще следва да се върне за цялостно или частично преработване. Преработеният проект се съобщава по реда на чл. 128, ал. 10, заедно с ново решение на комисията по чл. 210. Ако бъде прието за основателно възражение по размера на първоначалната оценка, преработеният проект за ПУП ще следва да се придружава от нова оценка както на неурежулирания имот, така и на новообразувания урежулиран имот; ако възражението е прието за основателно само по отношение на новообразувания имот, комисията по чл. 210 определя с ново решение пазарната цена на новообразувания имот, определен съобразно направената преработка.

Ако заинтересовано лице пропусне да подаде възражение в хода на производството по съобщаване на проектоплана, то може да защити правата си, като обжалва акта за одобряване на плана по чл. 16, като в жалбата посочи, че неправилното определяне на пазарната стойност на имотите (първоначален и/или новообразуван) е довело до нарушаване на правилото на чл. 16, ал. 4, изречение трето, което от своя страна, води до материална незаконосъобразност на административния акт, с който е одобрен планът.

В новата ал. 5 на чл. 16 са уредени изрично три самостоятелни хипотези, които без да изключват, допълват основното правило на чл. 16, ал. 4 изречение първо, съгласно което при урегулиране на имотите по реда на чл. 16 общината е длъжна да определи на всеки собственик на недвижим имот равностоен урегулиран имот. В досегашната практика това правило се тълкуваше и прилагаше буквално и ограничително. При дребномодулна структура на имотите в обхвата на плана (при имоти с малки размери) това нерядко водеше до създаване на множество урегулирани имоти, които формално отговарят на възможностите за застрояване в съответната устройствена зона, но не удовлетворяваха изцяло нуждите на собствениците им, или водеха до завишаване на брутната площ от територията за улици, тъй като до всеки от новообразуваните имоти, независимо от минималните му размери, трябва да бъде осигурен обществен достъп⁴. При изработването на план по чл. 16 за нежилищни устройствени зони (например производствени или смесени многофункционални и др.) стриктното спазване на правилото „за всеки поземлен имот - урегулиран поземлен имот“ водеше до необходимост от последващи изменения на одобрения план за обединяване на съседни УПИ, с оглед по-целесъобразното им застрояване (например в складово производствена зона образуването на УПИ с площ от 300 кв м с предназначение „за складова дейност“ е изключително неефективно, макар и формално да удовлетворява изискванията на закона).

Ето защо, въз основа на натрупаната практика по изработване и прилагане на планове по чл. 16, с измененията, обнародвани в ДВ, бр. 13 от 2017 г., се даде възможност за постигане на по-целесъобразни решения.

В първата хипотеза (чл. 16, ал. 5, т. 1) се допуска поземлени имоти, които не отговарят на изискванията за минимални размери за лице и повърхност съобразно устройствената зона в която попадат⁵, да бъдат обединени в един или повече нови урегулирани имоти, ако са собственост на едни и същи лица. Преценката е на органа, без да се изисква предварително съгласие на собственика на имотите. Причината е, че с принудителното обединяване на маломерни имоти в един или повече нови урегулирани имоти се постига по-ефективно застрояване, намалява се общият процент за редукция на всички имоти в устройствената зона поради по-целесъобразното прокарване на уличната мрежа, постига се императивното изискване за повишаване на стойността на имотите в резултат на урегулирането им. Правилото е сходно с правилата на чл. 17, ал. 2 във връзка с ал. 3, с тази разлика, че по реда на чл. 16, ал. 5, т. 1 обединяването на имотите се извършва служебно, без да се изисква заинтересуваните собственици да подават заявление до общината.

Във втората хипотеза (чл. 16, ал. 5, т. 2) се допуска поземлени имоти - собственост на едни и същи лица, да бъдат обединени в един новообразуван урегулиран имот, както и един поземлен имот да бъде разделен на два или повече новообразувани урегулирани имоти. В този случай е необходимо изрично искане на собствениците, които могат да подадат заявление до общината както преди, така и при съобщаването на проекта по реда на чл. 128, ал. 3. Ако заявлението постъпи в общината след разгласяване на решението на общинския съвет по чл. 124а, ал. 1⁶, но преди съобщаването на изработения проект, искането на заинтересованото лице следва да се предостави на проектанта, който преценява възможностите за удовлетворяването му. Ако искането не може да бъде уважено, проектантът излага мотивите си в обяснителната записка към проекта, които, ако бъдат възприети от одобряващия орган, стават част от фактическите основания за одобряване на плана.

Ако искането на заинтересования собственик постъпи в хода на съобщаването на предварителния проект по реда на чл. 128, ал. 3 и при разглеждането на проекта общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) изрази становище, че искането е основателно, проектът се преработва в съответствие с подаденото заявление и при необходимост преработеният проект се съобщава отново по реда на чл. 128, ал. 10.

В третата хипотеза (чл. 16, ал. 5, т. 3) се допуска образуването на съсобствен урегулиран имот за два или повече поземлени имоти - собственост на различни лица. В този случай е необходимо изрично съгласие на всички собственици на поземлени имоти, за които ще се образува новият съсобствен урегулиран имот. Заинтересованите собственици подават общо заявление с нотариално

заверени подписи, в което заявяват съгласието си за техните имоти с плана да бъде образуван съсобствен УПИ и определят идеалните части за всеки от съсобствениците. За разлика от хипотезата на чл. 17, ал. 2, т. 3 във връзка с ал. 3, в този случай заявлението до общината не се придружава от предварителен договор за прехвърляне на собственост, тъй като собствеността върху новият УПИ възниква с влизане в сила на подробния устройствен план, одобрен на основание чл. 16, а не в резултат на сключването на окончателен договор след одобряването на плана. В общото заявление до общината собствениците изразяват постигнатото съгласие по отношение на квотите в съсобствения УПИ, които се посочват в заповедта по чл. 16, ал. 6.

Промените, направени в чл. 16, ал. 5 (стара), нова алинея 6, макар и на пръв поглед редакционни, са съществени. Препращането в изречение първо, както към ал. 4, така и към ал. 5 означава, че във всички случаи, дори и когато новите урегулирани имоти са образувани и със съгласие на собствениците (чл. 16, ал. 5, т. 2 и 3), собствеността върху новообразуваните имоти се придобива с влизане в сила на плана. Премахването на думите „*придобиването на собствеността на*“ позволява по-ясно да се определи характерът на заповедите, които издава кметът на общината за индивидуализиране на новообразуваните имоти, придобити въз основа на влезлия в сила план по чл. 16. Преодолява се схващането, че вещнотранслативният ефект настъпва с издаването на заповедта по чл. 16, ал. 5, нова ал. 6. Заповедта на кмета на общината по чл. 16, ал. 6 няма вещнотранслативен ефект. Нейната цел е да индивидуализира всеки новообразуван имот, придобит с влизане в сила на плана, като се посочва видът, местонахождението, размерът и конкретното му предназначение. Правната природа на тази заповед е близка до тази на констативните нотариални актове по чл. 134, ал. 2-4 ЗТСУ (отм.). Затова те не „влизат в сила“, не са основанийето за придобиване на собствеността върху новообразуваните имоти, а само я констатира. Ако в тях е допусната грешка, заинтересованият собственик винаги може да поиска тя да бъде изправена, като се посочи правилно индивидуализацията на имота⁷. В тази връзка е и новата редакция на изречение трето, в което са заличени думите „в 7-дневен срок от влизане в сила на заповедта копие от нея се изпраща“ и е предвидено влезлия в сила план да се изпраща за отразяване в кадастъра, а заповедта да се изпраща в службата по вписванията.

Прилагане на правилата на чл. 16 при реструктуриране на жилищните комплекси (чл. 22, ал. 8)

С новата ал. 8 на чл. 22 законодателят изрично уреди възможността за прилагане на правилата на чл. 16 при изработването и одобряването на планове за реструктуриране на жилищните комплекси по чл. 110, ал. 4 във връзка с чл. 22. Приложимостта на правилата на чл. 16 по отношение на реституираните имоти (най-често бивши земеделски земи), чието собственост е възстановена в междублоковите пространства на жилищните комплекси, се приемаше и в досегашната практика на общините, тъй като по отношение на тях е налице „неприложена първа регулация по предходен устройствен план“ по смисъла на чл. 16, ал. 1. Приетата нова ал. 8 на чл. 22 внася прецизност относно приложното поле на плановете по чл. 16 и позволява на общините по-ефективно да разрешават благоустройствените проблеми, които поставя земеделската реституция в жилищните комплекси и по-справедливото разрешаване на споровете, които възникват между собствениците на възстановени имоти и притежателите на жилища в изградените жилищни блокове.

Член 22, ал. 8 предвижда, че с проекта за реструктуриране на жилищните комплекси общините могат да прилагат правилата на чл. 16 и да определят равностойни урегулирани имоти за всички имоти, възстановени по реда на реституционните закони, като се съобразяват с местоположението на имотите в комплекса, но не и с точните им кадастрални граници. Въведено е условието при прилагане на правилата на чл. 16 да се спазват специалните изисквания на чл. 22, ал. 6 за урегулиране на поземлени имоти в съществуващите квартали с комплексно застрояване, в т.ч. за определяне на урегулирани имоти за съществуващите сгради, както и възможността реституираните поземлени имоти да се определят за озеленена площ за широко обществено ползване, а собствениците им да се обезщетят с равностойни урегулирани имоти, за сметка на други общински имоти в обхвата на плана или извън него. Актът за одобряване на плана за реструктуриране на жилищния комплекс, издаден на основание чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16, има вещнотранслативен и обезщетителен ефект по

отношение на имотите, възстановени на основание на реституционните закони (най-често Законът за собствеността и ползването на земеделските земи - ЗСПЗЗ). В случаите, в които собствениците на реституирани имоти се обезщетяват с равностойни урегулирани имоти, определени за сметка на други общински имоти извън обхвата на плана, тези имоти (с които се обезщетяват), трябва да бъдат посочени изрично в акта за одобряване на плана.

Отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта, послужила като основа за изработване на план по чл. 16

С промените в ЗУТ, обнародвани в ДВ, бр. 13 от 2017 г., се преодолява и една непълнота в действащия закон, касаеща реда за отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта, послужила като основа за изработване и одобряване на подробните устройствени планове.

В чл. 134а, ал. 1 е направено уточнението, че заинтересуваните лица могат да правят искания за изменение на влезлите в сила, но неприложени подробни устройствени планове, при условията и по реда на чл. 135 след влизане в сила на заповедите по чл. 54, ал. 4 и 5 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) или след изменението на кадастралната карта, извършено на основание влязло в сила съдебно решение по чл. 54, ал. 2 ЗКИР.

В чл. 134а, ал. 2-4 се уредиха законовите правила за изменение на подробните устройствени планове, одобрени на основание чл. 16, одобрени при непълноти или грешки в кадастъра.

Грешната или непълна кадастрална основа засяга вещните права на собствениците, като ги лишава от правото да получат равностойни урегулирани имоти за имотите, които притежават в обхвата на плана. В същото положение са и собствениците на бивши земеделски земи, по отношение на които не е приключило производството по възстановяване на собствеността по ЗСПЗЗ⁸. Същевременно с одобряването на плановете по чл. 16 общините придобиват собствеността върху отстъпените им части от поземлени имоти, необходими за изграждане на улиците, на зелената система и други обекти на социалната и на техническата инфраструктура (чл. 16, ал. 1 във връзка с ал. 6, изречение първо). Затова с разпоредбите на чл. 134а, ал. 2-4 се предвижда засилено служебно начало при изработването и одобряването на измененията на плановете по чл. 16, одобрени върху непълна или невярна кадастрална основа, както и реда за определяне на дължимото обезщетение на засегнатите собственици.

Следва да се има предвид, че ПУП, одобрени на основание чл. 16, могат да се изменят по реда и на основанията, посочени в чл. 134, ал. 1 и 2, т. 3, 4, 6, 7 и 8.⁹ Основанията за изменение на плановете по чл. 16, посочени в чл. 134, ал. 2, т. 1 и 5 са приложими при отчитане на следните специфики:

а) Основанието на чл. 134, ал. 2, т. 1 се отнася само за частта от имотите, които с плана по чл. 16 са отредени за обекти - публична държавна собственост. По отношение на обектите на публичната общинска собственост срок за отчуждаване не тече, тъй като отчуждителният ефект е настъпил с влизането в сила на плана и общината е придобила частите от имотите, определени с плана за мероприятията на публичната общинска собственост.

б) На основание чл. 134, ал. 2, т. 5¹⁰ теоретично е възможно да се измени само плана за застрояване, поради изричната забрана на това основание да се изменят планове, които са приложени; Тъй като плановете по чл. 16 имат вещнотранслативен ефект, който настъпва с влизането им в сила, планът за регулация е приложен от влизането в сила на административния акт за одобряването им.¹¹

В горните хипотези изменението на плана за регулация, одобрен на основание чл. 16 по инициатива на администрацията, е допустимо, ако възникнат нови държавни или общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин освен чрез отчуждаване, налице е явна фактическа грешка, или планът трябва да бъде допълнен с план-схеми по чл. 108, ал. 2. В останалите случаи промяната на плана за регулация е възможна със съгласието на собствениците, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.¹²

Не стои така обаче въпросът при изменение на планове по чл. 16, одобрени въз основа на грешна или непълна кадастрална основа - чл. 134а, ал. 2-4. Изричното правило на чл. 134а, ал. 3 изречение първо изисква в тази хипотеза проектът за изменение да се изработи при условията, при които е изработен и първоначалният план¹³. В зависимост от това дали е допусната грешка в местоположението на имотна граница, което е дало отражение на размерите на новообразуваните УПИ или при изработването на плана не е определен равностоен урегулиран имот за имот, който не е нанесен в кадастралната основа, с проекта за изменение се определят урегулирани имоти, при отчитане на върнатата кадастрална основа, спазване на изискванията на чл. 16 и съблюдаване на коефициента за редукция за устройствената зона, определен с първоначалния план.

Член 134а, ал. 2 въведе задължение за кмета на общината да възложи изработването на проект за изменение на подробен устройствен план, одобрен на основание чл. 16, в едномесечен срок от представянето от заинтересувани лица на влязло в сила съдебно решение по чл. 54, ал. 2 ЗКИР или на комбинирана скица, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър, с която се установява непълнота или грешка в кадастралната карта, послужила като основа за изработване на плана. За разлика от правилото на чл. 134а, ал. 1, приложимо за допускане на изменения на подробните устройствени планове, които не са одобрени на основание чл. 16, кметът на общината е длъжен да възложи служебно изменение на плана по чл. 16 в едномесечен срок от установяване на непълнотата или грешката в кадастралната карта, без да е необходимо преди това да е проведена процедура по изменение на кадастралната карта по реда на чл. 54 ЗКИР. Съгласно чл. 134а, ал. 3, изречение първо, в обхвата на изменението не може да се включват новообразувани урегулирани имоти на собственици, които не са засегнати от непълнотата или грешката. Това правило означава, че ако с комбинираната скица или със скицата към съдебното решение по чл. 54, ал. 2 ЗКИР се установява, че непълнотата или грешката в кадастралната карта касае неурегулиран имот, за който при комасирането е определен равностоен урегулиран имот с друго местоположение, а на негово място е определен нов урегулиран имот на трето лице, правата на последното не могат да бъдат засягани, т.е. по отношение на него вещнотранслативният ефект на плана остава в сила.

Следователно изменението следва да се обхване частта от плана, в която е определен равностойният урегулиран имот, който е нанесен неправилно, или в границите на който попада имотът, който не е бил попълнен в кадастралната карта и в зависимост от случая, ще бъдат определени самостоятелни урегулирани имоти за всички собственици, включително и за собственика, чийто имот не е бил нанесен в кадастралната карта към датата на одобряването на плана. Ако това не е възможно, с акта за одобряване на изменението се определя равностоен урегулиран имот (имоти) за засегнатия собственик за сметка на други общински имоти, урегулирани с плана или с други общински имоти извън обхвата на плана. В случая актът за одобряване на изменението на плана има преобразуващо действие по отношение на урегулираните имоти в обхвата на изменението, както и обезщетителен ефект по отношение на определения с него равностоен урегулиран имот за засегнат собственик, независимо от това дали той се намира в обхвата на плана, или е извън него.

По отношение на процедурата по допускане, съобщаване, приемане и одобряване на проекта за изменението се прилагат общите правила на раздел IV, глава седма от закона. Това означава, че в едномесечен срок от представянето на комбинирана скица по чл. 134а, ал. 2 или на съдебно решение, постановено на основание чл. 54, ал. 2 ЗКИР, кметът на общината издава заповед по чл. 135, ал. 5, с която нарежда служебно да се изработи проект за изменение на подробния устройствен план. Заповедта спира прилагането на плана, одобрен на основание чл. 16, в частта, за която е допуснато изменението.

В последната ал. 4 на новия чл. 134а са уредени условията, при които подробният устройствен план, одобрен на основание чл. 16, не се изменя, независимо от това, че по съответния ред е установена непълнота или грешка в кадастралната карта, послужила за изработването му.

Разпоредбата предвижда, че подробният устройствен план не се изменя в два случая:

- 1) когато заинтересуваните лица са съгласни да получат или да платят парично обезщетение, определено с решение на комисията по чл. 210, или
- 2) когато сключат спогодба за уреждане на отношенията си, произтичащи от неизправянето на установената непълнота или грешка.

В първия случай планът не се изменя, защото засегнатият от непълнотата или грешката в кадастралната карта собственик се съгласява да получи парична компенсация за разликата до пазарната стойност на урегулирания имот, който би получил в резултат на изменението на плана, изработен въз основа на поправената кадастрална основа. Размерът на дължимото обезщетение се определя с решение на комисията по чл. 210. Правилото е приложимо както когато засегнатите са частни лица, така и когато от непълнотата или грешката е засегнат имот - общинска собственост. Тази хипотеза е приложима най-вече, при допуснатата грешка в кадастралната карта.

Във втория случай планът не се изменя, защото засегнатите лица уреждат отношенията си чрез подписване на спогодба по чл. 365 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД). Няма пречки с нея засегнатите от непълнотата или грешката собственици да се споразумеят както за парично, така и за имотно обезщетение, включително и чрез учредяване на съсобственост. В случаите когато със спогодбата се прехвърля собственост върху недвижим имот или се учредява съсобственост, спогодбата трябва да бъде в нотариална форма.

Тъй като в тези хипотези одобреният план по чл. 16 не се изменя, не се налагат и промени в кадастралната карта, която отразява границите и местоположението на урегулираните поземлени имоти, така както са определени в плана по чл. 16. Ето защо Службата по геодезия, картография и кадастър само отразява промените в кадастралния регистър на недвижимите имоти по реда на чл. 53 ЗКИР.

Валентина БАКАЛОВА, адвокат

1 Навсякъде по-долу в текста, където не е посочен нормативният акт се има предвид Законът за устройство на територията.

2 Чл. 16, ал. 4, изречение първо.

3 Ако общинският съвет приеме решение за изработване на ПУП по реда на чл. 17 или на чл. 16а, отчуждаването на частите от имотите, заети за обектите на публичната общинска собственост се извършва по общия ред на Закона за общинската собственост.

4 Съгласно § 5, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ „Урегулиран поземлен имот“ или „урегулиран имот“ е поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.“

5 Вж. чл. 19 ЗУТ, приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община.

6 С което се дава разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план по реда на чл. 16.

7 Ако кметът на общината откаже да поправи допуснатата грешка в заповедта по чл. 16, ал. 6, заинтересованото лице може да се защити като обжалва отказа (мълчалив или изричен) по реда на чл. 215 ЗУТ.

8 Съгласно чл. 54, ал. 7 ЗКИР „При нанасянето в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти на имот, чието право на собственост е възстановено по реда на чл. 10, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, се прилага редът по ал. 1-6.

9 Член 134, ал. 2, т. 3, 4, 6, 7 и 8 гласят:

3. Планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;
4. планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;
6. има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на

ограничени вещни права върху тях;

7. има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

8. планът е одобрен без план-схеми по чл. 108, ал. 2.

10 Член 134, ал. 2, т. 5 гласи: „планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят планове, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;“.

11 § 22, ал. 1, т. 1, буква „а“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ.

12 Доколкото имотните граници и регулационните линии съвпадат, промяната на регулационните линии, включително и в случаите на учредяване на съсобствен УПИ се извършва по реда на чл. 15, ал. 3 и чл. 17, ал. 3.

13 За реда и условията за урегулиране на поземлените имоти с плановете по чл. 16 виж глава първа, параграф 6.2.5 от книгата Актуални въпроси на устройството на територията и кадастъра, Бакалова, Янкулов, издателство „Труд и право“, С., 2011.
