М О Т И В И

към проекта на Наредба за изменение и допълнение на 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 2017 г.; изм. и доп., бр. 25 от 2018 г., изм. бр. 8 от 2019 г., изм. и доп., бр. 72 от 2021 г.)

1. Причини, които налагат приемането на нормативния акт.

Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.) е подзаконов нормативен акт по прилагане на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), който се издава на основание чл. 31 от същия закон.

Задължението за приемане на нормативния акт произтича от § 55 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър (ПЗР на ЗИД на ЗКИР), обн. ДВ, бр. 95 от 2025 г., в сила от 09.02.2026 г., съгласно който в тримесечен срок от обнародване на законопроекта министърът на регионалното развитие и благоустройството следва да приведе подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане в съответствие с измененията в него.

2. Цели, които се поставят с приемането но нормативния акт.

С приемането на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. (НИД на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.) подзаконовият нормативен акт се привежда в съответствие с измененията и допълненията на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗИД ЗКИР), обн. ДВ, бр. 95 от 2025 г., в сила от 09.02.2026 г., и се отстраняват несъответствия или пропуски в някои разпоредби, за които при прилагането на наредбата е установено, че има противоречия, неясноти или пропуски. Измененията и допълненията, отразени в съответните глави на подзаконовия нормативен акт, са следните:

В глава първа. Общи положения.

Извършва се промяна в чл. 2, ал. 3, т. 3, като разпоредбата се привежда в съответствие с чл. 1, ал. 2, т. 4 на ЗКИР.

В чл. 3, ал. 2 отпада регистровата форма на данните към информационно-административната карта във връзка с публикуването на набор от документи към информационно-административна карта, които са свързани с етапите на създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри. Изменението е извършено с оглед предоставяне на публичност, по лесен и достъпен начин, на документи (чл. 29, т. 9 - 11), които често са предмет на искания по реда на Закона за достъп до обществена информация.

Въвежда се изричен текст, който регламентира с каква точност се съхраняват данните за нормалните височини на точките от геодезическата основа (чл. 4, ал. 4).

В глава втора. Кадастрална карта.

В чл. 5, ал. 1, т. 9 и т. 10 се прецизират и се добавя ал. 4, тъй като подробните точки и техните характеристики са важни за анализа на точността на кадастралната карта и са в основата на заключението за наличие или липса на грешки в границите от кадастралната карта. Тези характеристики са необходими и за разграничаване на понятията „начин на определяне“ и „начин на означаване“ на границите, които се използват в наредбата.

Отпада изискването за въвеждане на идентификационен код за границите на административно-териториалните и териториалните единици в регистъра, който се създава за тях - чл. 6, ал. 3.

Чл. 7, ал. 2 се привежда в съответствие с чл. 28, ал. 1 от ЗКИР. С промените в ЗКИР отпадна изискването кадастралната карта да се предава за одобряване разпечатана на традиционен носител. Графичното оформление на картните листа на кадастралната карта, които се създават в PDF формат, и услугите, които съдържат графични данни от кадастралната карта, е съгласно приложение №1 към тази наредба. Приложение №1 е редактирано в съответствие с изложените по-горе мотиви.

Тъй като в момента на измерване не може да се гарантира, че материализираните или означени граници са съобразно правото на собственост, се извършва редакция на чл. 14, ал. 1, т. 1 като „означените на място граници в съответствие с правото на собственост“ се заменят „материализираните или означени на място граници“. В обхвата на предложената редакция се включва и разпоредбата на т. 5, поради което същата се заличава.

Член 14, ал. 1, т. 6 се прецизира, като ведомства и общини се заменят с административни органи, понятие, което се употребява съгласно АПК и обхваща по-широк кръг субекти от ведомства и общини.

Извършва се редакция на чл. 14, ал. 2. Във формáта на цифровия запис няма „изобразяване“ на обекти и използването на този израз е неправилно.

В чл. 16, ал. 1 и ал. 2 се извършва редакция в съответствие с чл. 43, ал. 1, т. 6 от ЗКИР, като отпада текстът „след анализиране“.

В чл. 17, ал. 2, 4 и 5 са извършени редакции на текста, в резултат от практиката по прилагане на наредбата от 2016 г. досега и нови функционалности в информационната система на кадастъра:

- относно ал. 2 - самостоятелен обект, разположен на няколко нива, се отразява на всяко ниво;

- относно ал. 4 - собствениците на самостоятелни обекти, за които няма инвестиционни проекти и/или не са издадени документи за собственост, могат да отразят самостоятелния обект в кадастралната карта без присъствието на съседите – практиката сочи, че възможността да се осигури присъствието на съседите при измерване е препятствие, което забавя инициативата на собственика, която най-често е свързана с провеждането на придобивни или прехвърлителни сделки;

- относно ал. 5 - отстранява се пропуск по отношение на начина на привързване на самостоятелния обект в сграда в случаите, в които той е вътрешен и няма обща точка с границите на сградата.

Въвеждат се нови ал. 9 и 10 на чл. 18, които са предишни ал. 7 и 8, отменени с изменението от 2021 г. В практиката по прилагане на наредбата от 2021 г. досега е констатирана нормативна празнота при извършване на контрол за приемане на кадастралната карта, както и при оценката на точността на преобразуваните планове от графичен в цифров вид, използвани при създаване на КККР .

Точността на определяне на върховете на поземлените имоти в гори е значително по-ниска от тази на земеделски земи. Причините за това са:

1. изходните данни са от ЕТК в М:10 000;

2. определянето на координатите на върховете масово е извършвано с GPS приемници с навигационна точност, т.е. около 10 м. Когато граници на поземлени имоти са определени от ЕТК в М 1:10 000 или от ГНСС с навигационна точност, точността на подробните точки от границите е значително по-ниска от максималната

допустима точност, определена в чл. 18. При сега съществуващите разпоредби за всяко повторно определяне на граници в тези територии с голяма вероятност ще възникне явна фактическа грешка.

Предложените разпоредби отразяват принципи при изследване на статистически редове. С увеличаване броя на измерванията емпиричното разпределение на величините се схожда по вероятност към нормално разпределение, което дава възможност да се определят допустимите стойности в чл. 18. Границата от 50 за изследваните величини гарантира точно това. Освен това изследването трябва да се прави за точки с еднакви характеристики, както е посочено в ал. 8.

В глава трета. Кадастрални регистри.

С отпадане на чл. 21, т. 1 и т. 4 наредбата се привежда в съответствие с изменението на §1, т. 8 от ДР на ЗКИР. Във връзка с тази промяна се прави редакционна поправка на чл. 22.

С новата т. 5 на чл. 24, ал. 1 се извършва редакция – систематичното място на регистъра на зоните на ограничения е в ал. 1, като един от кадастралните регистри, което е и в съответствие с измененията в чл. 30, ал. 1, т. 5 от ЗКИР. Във връзка с изменението на ал. 1 и отпадане на регистровата форма на данните към информационно-административната карта в чл. 29, ал. 1, се заличава ал. 2.

Изрично се регламентират източниците на данни за идеалните части от общите части на сградата и за площта на прилежащите части, които подлежат на записване в кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ) и тяхната приоритетност (чл. 25, ал. 7).

В чл. 25, ал. 3, т. 2 се извършва редакция относно коректно обозначаване на данните, които се записват от актовете, вписани в службите по вписванията.

В чл. 26, ал. 1 и 2 е извършена редакционна поправка, така че текстът да съответства на използваната терминология в чл. 30, ал. 1, т. 2 от ЗКИР.

В резултат на реализираните с информационната система на кадастъра автоматизирани процеси промените в регистъра на идентификаторите се изпълняват автоматично от системата, без да е необходимо извършване на действия от служител на СГКК. Във връзка с това е направена редакция на чл. 28, ал. 2 и заличаване на ал. 3.

Член 28, ал. 1, т. 4 – текстът е прецизиран в съответствие с промените в наредбата по чл. 26, ал. 4 от ЗКИР, като е предложена редакция и на т. 14 на §1 от Допълнителните разпоредби към наредбата.

В глава четвърта. Информационно-административна карта.

В чл. 29, ал. 1 и 3 е редактиран въвеждащият текст поради отпадане на регистровата форма, в която се създават и поддържат данните и информацията към информационно-административната карта.

Член 29, ал. 3, в т. 1 и т. 3 са извършени редакционни поправки, а предложението в т. 9 е в съответствие с промените в чл. 35, ал. 2 и чл. 39, ал. 4 от ЗКИР.

Разширен е наборът от документи, които се публикуват към информационно-административна карта, с което се повишава публичността на информацията за отделните етапи на създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри (чл. 29, ал. 3, т. 11).

В глава пета. Създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри.

В няколко разпоредби е извършена промяна, като е уточнено, че картите, плановете и другата документация, които служат като изходни данни за създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри, се предават на териториален принцип на СГКК, вместо на АГКК (чл. 30, ал. 1 – ал. 11).

Въвежда се задължение за МОСВ и басейновите дирекции да предоставят на СГКК копия от съхраняваните от тях карти, планове, актове, регистри за: стопанисваните от тях поземлени имоти, сгради и съоръжения на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти; за териториите, заети от води, водни обекти и водностопански съоръжения; за реки, дерета, езера, блата, острови, които попадат в границите на защитена територия и са държавна собственост (чл. 30, ал. 4).

Отпадат чл. 30, ал. 6, т. 4 и 5, като вместо тях се въвежда нова ал. 7, с която се обезпечава предаването на необходимите инвестиционни проекти от административните органи, които по силата на закон съхраняват и поддържат архив на одобрените инвестиционни проекти.

Член 30, ал. 10 се редактира в съответствие с действителния начин на получаване на данни от СВ.

Въвежда се норма (чл. 30а), която в съответствие с чл. 13, ал. 2 от ЗКИР определя, че дейностите по създаване на КККР са в правомощията на СГКК съгласно определените им райони от територията на страната, а именно по области по смисъла на Закона за административно-териториалното устройство на Република България (ЗАТУРБ). Нормата се въвежда с цел в останалите текстовете на наредбата, които регламентират правомощията на СГКК на териториален принцип, да не се уточнява изрично, че се касае за СГКК по местонахождение на имота.

С изменението на чл. 31, ал. 2 се изброяват условията, при които може да се открие производство по създаване на КККР за един или група имоти в случаите, в които за същата територия вече има открито производство за създаване на КККР по реда на чл. 35 от ЗКИР.

В чл. 32, ал. 1, т. 2 се извършва редакционна поправка.

Отпада изискването заповедта за откриване на производство по създаване на КККР да съдържа график за извършване на дейността, тъй като към момента на обнародване на заповедта практически е невъзможно да съществува такъв график (чл. 32, ал. 1, т. 3). Промените са в съответствие с изменението на чл. 35, ал. 2 от ЗКИР.

В резултат на промените в чл. 39, ал. 4 от ЗКИР са извършени промени относно: времето за представяне на графика от правоспособното лице (за извършване на геодезически измервания и за събиране на документите по чл. 38, ал. 1, т. 3 от ЗКИР) – след обнародване на заповедта за откриване на производство за създаване на КККР в „Държавен вестник“; създадено е задължение за правоспособното лице да участва съвместно със СГКК в разяснителната кампания по повод създаване на КККР (чл. 33, ал. 1 и ал. 2).

Във връзка с новата ал. 7 на чл. 30 от ЗКИР се извършват промени и в чл. 35, т. 8.

Прецизират се текстовете относно данните за собствеността на поземлени имоти в границите на населеното място, които са участъци от републиканската пътна мрежа и текстовете, регламентиращи начина на отразяване на границите на пояс I на санитарно-охранителна зона, кръстовища или отклонения от пътната мрежа (чл. 39, ал. 1, ал. 4, ал. 5 и ал. 11).

В чл. 40, ал. 1 и ал. 3 са отстранени пропуски в текста.

Процедурата по отстраняване на несъответствия в контактната зона е систематизирана и приведена в съответствие с промените в ЗИД ЗКИР, като: регламентирано е задължение за правоспособното лице, което изработва карта на

контактната зона, да даде предложение за отстраняване на несъответствията; подробно е разписан обхватът на картата на контактната зона и начините на индивидуализиране и отразяване на т.нар. „бели петна“; отпада изброяване на съдържанието на списъка на засегнатите имоти, като то ще се определя в образец, одобрен от изпълнителния директор на АГКК; определено е как се определят границите на имотите в контактната зона; посочени са правомощията на комисията по чл. 47, ал. 1 от ЗКИР и на нейния председател (чл. 42).

В чл. 44, ал. 3 се прави редакционна поправка, като достъпът в цифров вид за разглеждане на приетите КККР ще се извършва чрез КАИС, без да е необходимо участието на СГКК в този процес.

Облекчава се процесът по създаване на КККР, като отпада изискването материалите и данните за тяхното одобряване да се предават разпечатани на традиционен носител (чл. 46, ал. 2 и ал. 3).

Член 47, ал. 2 се привежда в съответствие с чл. 28, ал. 1 от ЗКИР. КККР се създава, поддържа и съхранява в цифров вид.

Извършва се редакция на чл. 48 по отношение на начина на уведомяване на МЗХ, МП, АВ, ОСЗ и общинските администрации за наличието на одобрена КККР. Уведомяването ще се извършва по електронен път по реда на ЗЕУ.

Прецизират се текстовете, регламентиращи отразяване в КККР на настъпилите изменения в плановете и картите, поддържани от ОСЗ и от общинските администрации, в периода от откриване на производството по създаване на КККР до обнародване на заповедта по чл. 49, ал. 1 от ЗКИР, съответно до издаване на заповедта по чл. 49а, ал. 1 от ЗКИР. От откриване на производството за създаване на КККР до приемане на основателните възражения - измененията се извършват от правоспособното лице, което изработва КККР. Останалите изменения, които са настъпили след този период до обнародване/издаване на заповедта за одобряване на КККР, се извършват служебно (чл. 49, ал. 4 и 5).

В глава седма. Поддържане на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Нанасяне на новопостроени, съществуващи, изменени или премахнати сгради или съоръжения на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти, самостоятелни обекти в сгради или в съоръжения на техническата инфраструктура,

както и измененията в кадастралните регистри се въвеждат като самостоятелни правни основания за изменение на КККР (чл. 55, ал. 1).

Изброяват се хипотезите, при които измененията на КККР се извършват от СГКК по местонахождение на имота, и тези, които се извършват от всяка СГКК (чл. 55, ал. 2 и 3).

Разписват се подробно общите правила и изисквания по процедурата за изменение на КККР – правна легитимация за започване на процедурата, условия, на които трябва да отговарят проектите за изменение на КККР, уведомяване на заинтересованите лица, изключенията, при които не се извършва уведомяване по реда на чл. 26 от АПК (в тези случаи с изменението на КККР не се изменят правата на собственост, а се отразяват данни, които вече са възникнали в правния мир по силата на влязъл в сила административен акт или документ за собственост), издаване на отказ за изменение (чл. 56).

Въвежда се нов чл. 56а, регламентиращ производството по отразяване в КККР на нова или променена зона на ограничение или заличаване на прекратена зона: кръгът на лицата, които имат право да заявяват отразяване на зона на ограничение, условията, на които трябва да отговарят проектите за отразяване (нанасяне на нова, променена или заличена) на зона на ограничение, изключенията, при които не се извършва уведомяване.

Въвежда се чл. 56б, който регламентира реда и условията за изменение в регистъра на зоните на ограничения.

Отпада ал. 2 на чл. 57, която повтаря разпоредба от закона (чл. 40 от ЗКИР), и предвид редакцията, с която е въведена в наредбата, е създадена възможност за неправилното ѝ прилагане.

Отпада чл. 58, тъй като той регламентира действия, които са предмет на уредба на наредбата по чл. 58 от ЗКИР.

Прецизирани са текстовете, регламентиращи изискванията, на които следва да отговарят новообразуваните имоти (проектните имоти) по отношение на минимални размери (лице и площ), които попадат в урбанизирана територия - при делба, разделяне и обособяване на реална част от поземлен имот (чл. 59, ал. 1, т. 1). Посочени са и изключенията, при които проектните имоти могат да не отговарят на тези изисквания – в случаите на чл. 200, ал. 2 от ЗУТ или когато границите им са определени въз основа на нормативен, съдебен или административен акт (чл. 59, ал. 2 и ал. 3 нови).

Отпада ал. 2 на чл. 59, тъй като изискването за трасиране и/или означаване на проектните граници е въведено в чл. 65, ал. 5 и чл. 73, ал. 1.

Изрично е разписано, че не е допустимо съединяване на имоти, които попадат в различни землища, както и въз основа на какъв документ се определя категорията на поземлен имот, получен след обединяване на два или повече имота – земеделска земя, които са с различна категория (чл. 61, ал. 1 и 2).

Въведено е изискване за нанасяне в КККР на новопостроена сграда, преустройство, реконструкция, надстрояване, пристрояване или промяна на очертание на сграда да се извършва по геодезическо заснемане и да се представя одобрен инвестиционен проект. Разписано е изискване при нанасяне в КККР на новопостроена сграда, в която има самостоятелни обекти на собственост, същите да се нанасят едновременно със сградата въз основа на одобрен инвестиционен проект (чл. 62, ал. 1).

От разпоредбата на чл. 62, ал. 2 са обособени две нови алинеи, уреждащи съществените и несъществени отклонения от инвестиционния проект в процеса на строителство, като са посочени документите, които е необходимо да бъдат предоставени в двата случая, за да се удостовери преустройство на сграда или СО, което е извършено в периода от нанасяне на сградата или СО в КККР до въвеждането му в експлоатация (чл. 62, ал. 2 и ал. 3). Член 62, ал. 4 възпроизвежда разпоредбата на действащия чл. 62, ал. 3. Член 62, ал. 5 възпроизвежда действащия чл. 62, ал. 4, като към разпоредбата се добавят изисквания за заличаване от кадастралната карта на премахнат самостоятелен обект в сграда. С оглед зачестилите случаи на искания за нанасяне на сгради и самостоятелни обекти в КККР (съществуващи на място), за които не се предоставят изискуемите строителни книжа, удостоверяващи процеса на строителството им, се въвежда нов чл. 62а, в който са разграничени различните хипотези, като са посочени изискващите се документи и данни за нанасяне на обектите по чл. 23, т. 2 и 3 от ЗКИР: съществуващи обекти на кадастъра по чл. 23, т. 2 от ЗКИР, съществуващи обекти по чл. 23, т. 3 от ЗКИР, за които има издадено удостоверение за търпимост, и съществуващи обекти по чл. 23, т. 3 от ЗКИР, за които не е издадено удостоверение за търпимост или обектите не са идентифицирани в удостоверението за търпимост и/или за тях липсват строителни книжа.

В съответствие с чл. 51, ал. 4 от ЗКИР и чл. 27, ал. 2, т. 5 от АПК, като изискване за процедиране на изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, в хипотезите на ал. 1 - 3 е посочено, че заявлението се подава от собственик

или носител на друго вещно право върху обекта, или от друго лице, когато това е предвидено в закон, или от собственика на имота, в който се нанася обектът, а извън тези случаи - представяне на удостоверение, от съдебен орган или лице с публични функции, което провежда производство за признаване, прехвърляне, учредяване или придобиване на право на собственост в полза на заявителя (чл. 62а, ал. 4 и ал. 5). В ал. 6 е определено съдържанието на удостоверението. Посочен е редът и моментът на актуализиране на данните в кадастралната карта и в кадастралния регистър на недвижимите имоти в различните хипотези (чл. 62а, ал. 7 и 8). С цел избягване на неясноти относно статута на обектите, които се нанасят в кадастралната карта, е разписан изричен пояснителен текст, съгласно който нанасянето на обектите по чл. 23, т. 2 и 3 от ЗКИР в кадастралната карта не удостоверява тяхната законност (чл. 62а ал. 9).

Член 63, ал. 2 е прецизиран.

Подробно е разяснена процедурата за изменение на КККР при промяна на граница в КККР по взаимно съгласие на собствениците, при прилагане на влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове, съгласно § 8, ал. 2, т. 1 от преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, и при провеждане на отчуждителна процедура по реда на ЗДС или ЗОС. В изброените хипотези се формира имот, който е допустимо да не отговаря на изискванията за минимални размери – лице и площ. Актуализирането на КККР се извършва след снабдяване с акт въз основа на прехвърлителната сделка или приключено отчуждително производство. След извършване на актуализацията, СГКК извършва служебно съединяване на имотите, собственост на едно и също лице и актуализиране на КРНИ (чл. 64).

За систематизиране на процедурата по съгласуване на проект на ПУП, ал. 2 на чл. 65 е разделена на 2 алинеи, като в новата ал. 3 изрично е определен и обхватът на проекта за изменение.

Прецизирани и допълнени са разпоредбите, регламентиращи изменения на КККР в резултат на изменение на план на новообразуваните имоти в изпълнение на решения на комисията по § 4к, ал. 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, като са разграничени измененията на КК и измененията на КРНИ. Изрично е посочено, че изменението на КРНИ се извършва без издаване на заповед, какъвто е предвиденият в ЗКИР ред за изменение на КРНИ (чл. 67, ал. 3 и 4).

В съответствие с промените в чл. 52, ал. 1, т. 5 от ЗКИР е извършена редакционна поправка на чл. 69, ал. 1.

С разпоредбите на чл. 69, ал. 2 - 5 са конкретизирани действията, които следва да извършват СГКК при постъпване на искане за изменение в КРНИ на данни за собствениците и актовете за собственост.

Предложената разпоредба на ал. 2 регламентира задължително съобразяване с посочените в чл. 53, ал. 1 от ЗКИР основания за изменение на кадастралния регистър на недвижимите имоти - възникване на нови или промяна на подлежащи на записване данни, отпадане на основанието за извършено записване, както и при констатиране на несъответствие между данните в регистъра и източника, удостоверяващ данните. Само когато от представения документ и от данните по преписката е видно, че е настъпило някое от основанията по чл. 53, ал. 1 от ЗКИР, следва да се извършва изменение на кадастралния регистър на недвижимите имоти.

Действащата разпоредба на чл. 69, ал. 2 предвижда заличаване на съществуващите данни за собственици и документи за собственост, които са с дата преди представения акт за придобито по давност право на собственост.

Тази разпоредба следва да бъде прецизирана, тъй като чл. 53 от ЗКИР не съдържа самостоятелно основание за заличаване, основано единствено на по-ранната дата на записания документ. Поради това с ал. 3 се регламентира заличаване от кадастралния регистър на недвижимите имоти на акт с по-ранна дата, включително и на констативен нотариален акт, да се извършва само в хипотезите, в които от представения документ и от данните по преписката е видно, че е настъпило основание по чл. 53, ал. 1 от ЗКИР. Самото наличие на по-нов констативен нотариален акт не представлява самостоятелно основание за заличаване на предходни данни, ако са налице конкуриращи се титули за един и същ имот, а е необходимо да е настъпил юридическия факт, от който следва, че основанието за предходното вписване е отпаднало. Предложената ал. 3 има за цел да прекрати практиката на автоматично заличаване на съществуващи данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти при представяне на констативен нотариален акт за придобиване по давност, когато предходният титул не е отпаднал по силата на влязъл в сила съдебен акт или друг юридически факт.

При наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост или друго вещно право за един и същ имот, законът не предвижда заличаване на един от титулите по преценка на административния орган, а изисква в

кадастралния регистър на недвижимите имоти да се запишат данните за всички лица и документи. Това е приложимо и в случаите на представен констативен нотариален акт за право на собственост, придобито по давност. Съгласно съдебната практика в кадастралния регистър на недвижимите имоти се регистрират права и в случаите на представен констативен нотариален акт за придобито по давност право на собственост службите по геодезия, картография и кадастър нямат правомощия да заличават съществуващи данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти, а следва в изпълнение на разпоредбата на чл. 53, ал. 2 от ЗКИР, когато са налице конкуриращи се титули за собственост, да регистрира всички лица и документи.

Прецизирането на чл. 69 има за цел да осигури съответствие на подзаконовата нормативна уредба със закона и да гарантира правна сигурност, тъй като вписването в кадастралния регистър на недвижимите имоти има информационно-оповестителен и декларативен характер и не може да замества съдебното разрешаване на спор за собственост. Неправилното отразяване на право в кадастралния регистър на недвижимите имоти не поражда, изменя или погасява вещни права, но формира правен интерес за защита по съдебен ред.

Предложената алинея 5 е съобразена с чл. 53, ал. 3 от ЗКИР, съгласно която за измененията на данните за собствеността в кадастралния регистър на недвижимите имоти се извършва съобщаване по реда на АПК, което е гаранция за защита на лицата, чиито права се засягат от изменението.

В чл. 70, ал. 1 е извършено редакционно изменение с цел прецизиране на разпоредбата.

Отменена е разпоредбата на чл. 74, касаеща нанасяне в кадастралната карта на сграда, която съществува на терен, като редът за нанасяне на такива сгради е регламентиран на систематичното му място в чл. 62, ал. 5.

Извършени са изменения на чл. 75, като: измененията на ал. 2, ал. 7, т. 3 и ал. 9, т. 3 са редакционни с цел прецизиране на текстовете; ал. 2, т. 11 отпада поради преместване на разпоредбата в ал. 11. Алинея 11 се редактира във връзка с промяната на чл. 20, ал. 6 от ЗКИР, с която задължението за предоставяне на АГКК на информация за преминат курс за поддържане и повишаване на квалификацията е в задължение на организаторите на курсовете, а не на правоспособното лице.

Прецизирани са разпоредбите относно изискванията към проекта за изменение на кадастралната карта и условията, при които проектът не се приема; определен е срокът

на валидността на проекта за изменение на кадастралната карта и на скицата-проект, издадена въз основа на него, както и условията, при които може да се удължава срокът им на валидност – при наличие на висящи административни или съдебни процедури, или процедури пред лица с публични функции, или организации, предоставящи обществени услуги, които са от значение за процедиране на изменението на кадастралната карта, съгласно проекта (чл. 77).

Отпадат чл. 77, ал. 4 и 5, тъй като изискванията от ал. 4 са разписани в ал. 3, а ал. 5 урежда условия, свързани със зоните на ограничения, които са предмет на нови разпоредби - чл. 56а и чл. 56б.

Извършени са промени в разпоредбите, определящи съдържанието на проекта за нанасяне на зона на ограничение. Регламентирано е, че проектът е с обхват цялата зона на ограничение, разделен от границите на областите (административно-териториални единици по смисъла на ЗАТУРБ). При изменение на граница на зона на ограничение - номерът на променената зона се запазва (чл. 78).

В глава осма. Отстраняване на явна фактическа грешка

За изчерпателно изброяване на случаите, в които се констатира наличието на явна фактическа грешка, е добавено, че отстраняването на явна фактическа грешка по реда на глава осма се извършва и когато същата е констатирана при провеждане на производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри по чл. 35, ал. 1 от ЗКИР или чл. 35б, ал. 1 от ЗКИР (чл. 81, ал. 1).

За привеждане в съответствие с измененията в ЗИД ЗКИР са извършени промени в разпоредбите, регламентиращи процедурата по отстраняване на явна фактическа грешка: правомощията на СГКК; правомощията на междуведомствената комисия за вземане на решения за отстраняване на явната фактическа грешка (произнасяне относно периода, в който е възникнал на терена траен топографски обект, наличието или липсата на явна фактическа грешка и основанието за обезщетяване или предложение за провеждане на отчуждителна процедура); съобщаване на заповедта за изменение на кадастралната карта, с която се извършва отстраняване на явната фактическа грешка. Премахва се задължението за съгласуване на проекта за изменение на кадастралната карта с Областна дирекция „Земеделие“, тъй като нейни представители са включени в състава на комисията по чл. 47, ал. 1 от ЗКИР, която разглежда проекта за отстраняване на ЯФГ и взема решение за неговото приемане/неприемане или връщане (чл. 81б).

Премахва се чл. 81в, регламентиращ нанасяне на липсваща или неточно отразена сграда в неурбанизирана територия, тъй като е преместен на систематичното му място в чл. 62.

Глава девет. Оценка на графични планове и карти.

Променено е наименованието на главата от „Оценка на действащите кадастрални планове“ на „Оценка на графични планове и карти“. В етап на поддържане на кадастралната карта се оценяват всички планове и карти, одобрени по реда на отменените ЗЕКНРБ и ЗТСУ, съответно на кадастрални планове, одобрени по реда на § 40, ал. 3 и 4 ПЗР на ЗИД на ЗКИР (ДВ, бр. 36 от 2004 г.), в които са отразени граници на обекти на кадастъра, вкл. и тези, чието действие е отменено с влизане в сила на КККР.

В чл. 82 се извършват промени, като е регламентирано изискване за доклада, изготвян от правоспособното лице, да съдържа и резултатите от оценката на точността. В чл. 82 се съдържат разпоредби, които указват изискванията за преобразуване на графичните планове, които ще се използват или няма да се използват за изработването на кадастрална карта по реда на чл. 35 от ЗКИР. Преобразуването на плановете и картите е реферирано към приложение № 9. За оценката на точността е използвана референция към приложение № 6. Добавена е разпоредба, в която се регламентира съдържанието на доклада по отношение на оценката на точността.

В чл. 83 е определен редът за преобразуване на графичните планове в цифров вид, за които няма доклад, съставен по реда на чл. 82, ал. 1, с цел въвеждане на идентични изисквания за преобразуване на плановете, използвани при създаване и поддържане на кадастралната карта, а именно по приложение № 9. Конкретизират се и изискванията към преобразуваните графични планове, които могат да се използват за изработване на проекти за изменение на кадастралната карта.

В Допълнителните разпоредби в § 1:

Точка 1 се допълва с текст, който пояснява, че използваното в наредбата понятие „полуподземен етаж“ е съгласно определението по ЗУТ и текст, който определя, че в границата на сграда не се включват тераси, външни стълби, стълбищни площадки и рампи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен. Измененията са с цел постигане на идентичност при определяне на границата на сграда, нанесена в

кадастъра, и застроената площ на сграда по смисъла на ЗУТ и съответствие с терминологията използвана в ЗУТ.

Точка 11 е прецизирана като е уточнено, че предходният план, който се използва като източник за идентифициране на имота, е планът, въз основа на който е създадена КККР.

Точка 12 е допълнена, като е разписано, че в очертанието на самостоятелния обект се включват терасите в случай че те са част от самостоятелния обект съгласно одобрен инвестиционен проект и/или документ за собственост.

В т. 14 е допълнено определението за „Предишен идентификатор“ – записва се и в случаите на новообразуван имот в резултат на отстраняване на явна фактическа грешка или при възникване на нов имот; предишен идентификатор се записва и за поземлен имот, сграда, за съоръжение на техническата инфраструктура или за самостоятелен обект, когато са променени границите на кадастрален район или границите на административно-териториалните и териториалните единици по реда на ЗАТУРБ.

Извършена е промяна на т. 18, б. „а“, регламентираща наличието на форсмажорни обстоятелства. Съгласно промените за форсмажорно обстоятелство се приема продължително застудяване повече от 10 последователни дни със среднодеионощна температура на въздуха под +10 градуса.

В т. 19, 20 и 21 е прецизирано определянето на границите, които са трайно и нетрайно материализирани и нематериализирани, предвид дублиране при изброяването им (границите на обектите на техническата инфраструктура попадат в обхвата както на трайно материализираната граница, когато представлява „стена на масивно съоръжение“, така и в обхвата на нематериализирана граница, която е определена с влязъл в сила план или карта), при съобразяване с разпоредбите, определящи точността на кадастралната карта.

В § 2а е определено какво следва да се разбира под действително състояние на граница на поземлен имот при определяне на вярното местоположение на границите на поземления имот при отстраняване на непълнота или грешка в кадастралната карта.

Извършени са следните промени в приложенията към наредбата:

В приложение № 1, във връзка с промените произтичащи от чл. 28, ал. 1 от ЗКИР, съгласно които КККР се създават, поддържат и съхраняват в цифров вид, се редактира заглавието на приложението и текстовете относно оформлението на картния лист и

отпадат текстовете, изискващи изчертаване на кадастралната карта на традиционен носител.

В приложение № 3 към т. 8 „Поземлени имоти за движение и транспортни обекти“ се добавя класификатор „За велоалея“, с което се отстранява констатиран пропуск.

В приложение № 4, в т. 1 „Сгради за постоянно и временно обитаване“, код 120 „Жилищна сграда със смесено предназначение“ се променя на „Сграда със смесено предназначение“, с което кодът се привежда в съответствие с § 5, т. 29а от ДР на ЗУТ и съответно в т. 3. „Производствени, складови и инфраструктурни сгради“ код 490 се изменя на „Друг вид сграда със смесено предназначение“; в т. 4. „Самостоятелни обекти в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура“ се добавя нов код 651 „За производствена дейност“.

В приложение № 7 са извършени редакционни поправки във връзка с измененията в основния текст на наредбата.

В приложение № 8 са направени изменения, които конкретизират изискванията за точността, която следва да осигуряват геодезическите измервания, независимо от технологиите, които се използват. Освен стандартните начини за извършване на геодезически измервания се въвежда използване и на други дистанционни методи за сканиране и интерпретиране на земната повърхност, осигуряващи изискванията на т. 1.

Приложение 9 се разделя в две точки: точка I за оценка на планове в етапа на създаване на кадастрална карта и точка II за оценка на планове или на част от тях в етапа на поддържане на кадастралната карта.

Приложение № 10 е коригирано и приведено в съответствие с разпоредбите, които уреждат условията, при които се нанасят, заличават и изменят данни за зоните на ограничения.

С преходни и заключителни разпоредби (§69 – 72) е предвидено:

- ред за довършване на започнатите производства по създаване и по изменение на КККР;
- определя се кое производство се счита за започнало и в двете хипотези;

Със заключителна разпоредба е определена точна дата на влизане в сила на наредбата. Това е необходимо, тъй като едновременно с тази наредба трябва да влязат в сила изменения и допълнения и на други два подзаконови нормативни акта и един изцяло нов подзаконов нормативен акт, които са взаимосвързани. Това са Наредба за

изменение и допълнение на Наредба № РД-02-20-3 от 29.09.2016 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимия имот и на номера на зоната на ограничение в кадастъра, нова наредба по чл. 58, ал. 1 от ЗКИР – Наредба за предоставяне на услуги от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, и Постановление на Министерския съвет за изменение и допълнение на Тарифа № 14 за таксите, които се събират в системата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и от областните управители, приета с Постановление № 175 на Министерския съвет от 1998 г.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на нормативния акт.

За приемането на НИД на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. не са необходими финансови и други средства. Издаването на наредбата не е обвързано с държавния бюджет.

4. Очаквани резултати от прилагането на нормативния акт.

С влизане в сила на НИД на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. се очаква:

- усъвършенстване на работните процеси при поддържане на кадастралната карта и кадастралните регистри в актуално състояние чрез регламентиране на правната възможност всяко изменение на КККР, с изключение на случаите на отстраняване на непълноти или грешки и на явни фактически грешки, да се извършва от всяка служба по геодезия, картография и кадастър, независимо от местонахождението на имота, като се взима предвид натовареността на служителите в службата;

- прецизиране на действащите процедури по създаване и поддържане на КККР, за които са констатирани проблеми при изпълнението им;

- облекчаване на част от процедурите по поддържане на КККР в актуално състояние чрез регламентиране на хипотезите, при които измененията в КККР се извършват без издаване на заповед;

- намаляване обема на документите и материалите, съхранявани на хартиен носител в архив, както и на хартиените документи и материали, които се изискват от правоспособните лица в процеса на създаване на КККР;

- оптимизиране на процесите по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри и по поддържането им в актуално състояние чрез автоматизиране на част от дейностите.

С прецизирането на текстове от действащата наредба, за които е констатирано, че са неточни, непълни или неясни, ще се постигне еднозначност в тълкуването и прилагането им.

5. Съответствие с правото на Европейския съюз.

Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри не въвежда изисквания на правото на Европейския съюз.

Предложеният проект на наредба е публикуван на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Агенцията по геодезия, картография и кадастър и на Портала за обществени консултации съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове за срок от 30 дни.