

Често задавани въпроси, свързани със създаването на кадастрални карти и кадастрални регистри

Какво налага изработването на „нова“ кадастрална карта и регистри?

Преди влизане в сила на Кадастралните карти и регистри (ККР) кадастралните данни в България се поддържат в графичен вид – поземлени имоти и сгради, като техните площите се определят графично. ККР се създават за територията на цялата страна и се поддържат в цифров вид, като освен поземлени имоти и сгради, картата съдържа информация и за самостоятелните обекти в сградите (апартамент, магазин, ателие, гараж и др.) като недвижима собственост.

ККР съдържат актуални данни както за границите, площта, вида територия и начина на трайно ползване на недвижимите имоти, така и за правото на собственост и другите вещни права върху тях. ККР има за цел да документира и поддържа, в цифров вид, в актуално състояние данните за границите, размерите, местоположението, начина на трайно ползване и предназначение на имотите, както и да събира и съхранява данни за собствениците и носителите на други вещни права и актовете, от които те черпят правата си.

Какво е самостоятелен обект в сграда съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър(ЗКИР)?

Самостоятелен обект в сграда е етаж или част от етаж в сграда (апартамент, магазин, ателие, гараж и др.), който има самостоятелно функционално предназначение и собствеността върху него се удостоверява с документ за собственост или друго вещно право. Не са самостоятелни обекти общите части и помещения в сградата, паркоместата, мазета, тавански, складови и други помещения, обслужващи самостоятелните обекти в сградата.

За какво служи скицата (схемата) на недвижим имот от кадастралната карта?

В територия с одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри, за извършване на разпоредителна сделка с недвижим имот – поземлен имот, сграда или самостоятелен обект в сграда, се изисква скица на поземления имот или сградата, или схема на самостоятелния обект в сграда. Скицата (схемата) на недвижимия имот се издават на специална бланка, съдържаща логото на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, от службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота. Скицата (схемата) съдържат данни от кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти.

Какво е идентификатор на недвижимия имот?

Идентификаторът е уникален номер (подобно на ЕГН за имота), който се дава на всеки недвижим имот – обект на кадастъра и включва кода по ЕКАТТЕ на населеното място, в чиято територия попада имота, номер на кадастрален район по кадастралната карта и номер на поземления имот. За сграда – към идентификатора на поземления имот, в който попада сградата се добавя и номера на сградата, а за самостоятелен обект в сграда - и номера на самостоятелния обект.

Какви данни се съдържат в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти?

Кадастралната карта съдържа границите на недвижимите имоти – поземлен имот, сграда, включително изградена в груб строеж и самостоятелен обект в сграда. Схемите на самостоятелните обекти в сграда отразяват взаимното разположение на самостоятелните обекти по етажи, но не съдържат данни за точното им пространствено положение и размери. Всеки недвижим имот е еднозначно определен на територията на страната с идентификатора си. За всеки имот се съдържат данни за начина на трайно ползване и за трайното предназначение на територията, в чиито граници попада. В кадастралната карта се съдържат точките от геодезическата основа, наименованията на местности, улици, квартали, исторически и природни забележителности, водни течения, ж. п. гари и други, както и номерата от административните адреси на поземлените имоти. В кадастралния регистър на недвижимите имоти за всеки недвижим имот са отразени и площта на имота,

административния му адрес, за сграда - етажността ѝ, както и данни за собствениците и носителите на други вещни права, и актовете, от които те черпят правата си.

Какъв е ангажиментът на гражданите при изработването на КККР?

След откриване на производството по създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри (ККР) и в предвидения в заповедта за откриването му срок, собственикът на недвижим имот и носителят на друго вещно право следва да изпълни предвидените в ЗКИР задължения, а именно:

- да осигури свободен достъп до имота си за извършване на геодезически измервания;
- да означа на свои разноси с регламентирани трайни знаци границите на имота в съответствие с акта, установяващ правото на собственост или друго вещно право и да опазва знаците от унищожаване;
- да представи на служител от службата по геодезия, картография и кадастър или на лицето, което изработва кадастралната карта, при поискване акт, удостоверяващ правата му върху имота.
- да се информира за етапите, на които е ККР и при необходимост да прави възражения, по тях с оглед защита на правото му на собственост.

Как собствениците ще научат, че от тях се очаква да представят копие на нотариален акт?

След издаване на заповедта за откриване на производство по създаване на ККР службата по геодезия, картография и кадастър съвместно с правоспособното лице, на което е възложено изработването на ККР, организират информационна кампания за разгласяване на целите, задачите и значението на кадастъра и на правата и задълженията на гражданите.

Лицата, които създават ККР са задължени да публикуват телефонни номера и електронни адреси, на които гражданите да получават информация, относно изработваната ККР. Лицата имат задължение да разгласят по подходящ начин, включително с разлепване на съобщения на сградите на територията, на която създават кадастрална карта и кадастрални регистри информация за това как ще се създава ККР, времето и мястото на което могат да предоставят данните за актовете за собственост, кога ще се извършват геодезически измервания в имотите, данните за лицата, които са упълномощени от изпълнителя да събират данни за собствеността и да извършват геодезически измервания.

Защо гражданите трябва да предоставят копие от нотариалния акт на собствеността си?

При създаване на КККР за попълване на данните за собствеността се използват и данните, събрани по служебен път от разписните списъци към кадастралните планове, но за да бъдат сведени до минимум евентуални грешки при прехвърляне на информацията като например записване на „стари“ актове за собственост, както и за да бъдат записани в КРНИ пълни и актуални данни за собствеността на даден недвижим имот, е необходимо и представяне на документи за собственост от собственика на имота.

Именно за постигането на тази цел в чл. 38, ал. 1, т. 3 от ЗКИР е предвидено задължение за собствениците на имотите да представят на фирмата, която изработва КККР (като администратор на лични данни) или на служител от съответната Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК), копие на акта за собственост, който удостоверява правата върху имота.

Собственици на апартаменти в жилищни блокове и кооперации, също ли трябва да предоставят нотариални актове?

Да, необходимо е собствениците на апартаменти в жилищни блокове и кооперации също да предоставят нотариални актове, тъй като съгласно ЗКИР кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти съдържат данни не само за поземлените имоти и сградите, но и за всички самостоятелни обекти на собственост - апартаменти, магазини, ателиета, офиси и др. Задължението на собствениците да представят документ, удостоверяващ правото на собственост или друго вещно право върху недвижим имот, е регламентирано в чл. 38, ал. 1, т. 3 от ЗКИР.

За предоставянето на данни от актовете за собствеността гражданите дължат ли заплащане на такси?
Как точно трябва да означат границите на имота?

За предоставянето на данни от актовете за собствеността гражданите не дължат заплащане на такси.

В процеса на създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри, в териториите, в които кадастралната карта се създава чрез геодезически измервания, собствениците имат задължението да означат границите на имотите си с трайни знаци в съответствие с документите, удостоверяващи собствеността върху тях. В сградите на службите по геодезия, картография и кадастър, общината и други подходящи места с публичен достъп се предоставя информация за обхвата на територията, в която границите на поземлените имоти и сгради ще се отразяват в кадастралната карта чрез геодезически измервания. Информацията съдържа и обяснение за реда и начина за означаване на границите, в случай че те не са материализирани на място, не са ясно разграничими или съществуващите на място се различават от вярното им местоположение. Означаването се извършва като се използват трайни знаци съгласно образец от Наредба № 3, като се допуска и посочване на вярното местоположение от собственика. По този начин данните за поземлените имоти и сгради се отразяват максимално вярно в кадастралната карта.

Има ли глоби за непредоставяне на нотариални актове?

Няма нормативно регламентирана парична санкция (глоба) и такава не се събира при непредставяне на документ за собственост или друго вещно право за недвижим имот, който попада в територия, за която е обявена процедура за създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри.

Негативната последица за собственик на имот, който не е представил акта си за собственост в процеса на създаване на КККР е, че ако след одобряване на КККР се установи, че имотът липсва или не е нанесен правилно в КККР и тази грешка не е по вина на фирмата, изработила КККР, то за нейното отстраняване собственикът следва да заплати нормативно определената административна такса.

Има ли начин, документите да бъдат подавани по електронен път, за да се избегне чакането по опашки?

Да, собственикът може да сканира акта за собственост и да го изпрати на електронната поща на фирмите изпълнители или на съответната СГКК. Желателно е, когато от нотариалния акт не може да се установи или не е достатъчно ясно в кое населено място, район, квартал, ул., блок и др. се намира имотът, това да бъде посочено, с цел еднозначно индивидуализиране на имота.

В кадастралния регистър за собственици са записани наследодателите, а не наследниците?

Наследниците, които удостоверяват правата си с удостоверение за наследници не се вписват в кадастралния регистър на недвижимите имоти. В тази връзка е видно, че наследниците са собственици, но нямат документ за собственост. Българското право е възприело принципа да се вписват документи, а не да се вписват права. Правата на собственост върху наследствените имоти се удостоверяват от нотариус, а не от съответната служба по геодезия, картография и кадастър.

Документът за собственост е на името на единия съпруг, въпреки че имотът е семейна имуществена общност...

Българското право е възприело принципът да се вписват документи, а не да се вписват права. В кадастралния регистър на недвижимите имоти се записва само лицето, посочено в документа за собственост, (в случая единия от съпрузите). Правата на собственост върху имот – съпружеска имуществена общност - се удостоверяват от нотариус, а не от съответната служба по геодезия, картография и кадастър.

Кадастралната карта и кадастралните регистри (ККР) са одобрени и влезли в сила, но имотът не е нанесен или е нанесен неправилно.

1. При изработване на ККР собственикът е представил документите си за собственост или е подал възражение след като е установил грешка в изработените ККР.

Налице е дефект в картата, при което вина носи Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) или фирмата - изпълнител. В този случай собственикът има право да подаде заявление до съответната СГКК, в което да опише в какво се състои грешката и да посочи входящите номера на подадените документи (при анкетирането и/или при възражението), и да поиска грешката да бъде отстранена. Допуснатият дефект в ККР се отстранява служебно, без да се заплаща такса и без да се наема правоспособно лице – геодезист, което да изработи проект за отстраняване на грешката.

2. Грешката е констатирана след влизането в сила на ККР, а не в периода на изработване, като собственикът не е знаел или не е предприел гореописаните действия.

Собственикът трябва да наеме правоспособно лице - геодезист, което да подготви преписка за изменение на кадастралната карта, да заплати необходимите за това държавни такси (различни от сумите, които следва да заплати на правоспособното лице - геодезист) и да подаде заявление за промяна в кадастралната карта в съответната служба по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота.

Каква е гаранцията, че няма да се злоупотреби с личните данни от нотариалните актове?

Лицата, изработващи ККР използват информацията, станала им известна в процеса на създаването им, при спазване на разпоредбите на Закона за защита на класифицирана информация, Закона за защита на личните данни и Закона за кадастъра и имотния регистър(ЗКИР).

Правоспособното лице, служител на фирмата, която създава ККР се легитимира пред собствениците с документ за самоличност и документ, удостоверяващ правото му да извършва дейности за създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Един от документите, които задължително се изискват при сключване на договор за създаване на ККР е удостоверение, че лицето е администратор на лични данни и е вписано в регистъра на Комисията за защита на личните данни.

Всички лица, с които АГКК е сключила договори за създаване на ККР са представили такъв документ, че са администратори на лични данни.

В ЗКИР има изрична разпоредба, съгласно която лицата, които изработват ККР, имат задължение да осигуряват защита на личните данни, станали им известни във връзка с изпълнение на задълженията им по създаване на ККР.

В договорите за създаване на ККР са включени клаузи, съгласно които лицата, изработващи ККР са длъжни:

- да опазват и съхраняват, да не разпространяват на трети лица и да не използват за други цели, както получената изходна информация и представените им данни за собствеността, така и създадените материали и данни в резултат на договора;
- да защитават класифицираната информация, представляваща служебна тайна, която им е станала известна във връзка с осъществяване на възложената им дейност;
- да осигуряват защита на личните данни, станали им известни във връзка с осъществяване на възложената им дейност.

С цел предотвратяване на злоупотреби и измами с лични данни, АГКК и лицата, създаващи ККР, провеждат разяснителна кампания сред гражданите.

Каква точно е процедурата по изработване на ККР стъпка по стъпка, както и сроковете?

Условията и редът за създаване, приемане и одобряване на ККР са регламентирани в ЗКИР и подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане – Наредба № 3 за съдържанието, създаването и поддържането на ККР, Наредба № 19 за контрол и приемане на ККР, Наредба № 15 за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра, както и в техническите задания, които са неразделна част от договорите за възлагане на дейности по кадастъра.

Дейностите по изработване на ККР се извършват от правоспособни физически или юридически лица, които отговарят на изискванията на ЗКИР и са вписани в регистъра на лицата, правоспособни да извършват дейности по кадастъра.

Производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри преминава през следните етапи:

- производството се открива със заповед на изпълнителния директор на АГКК, в която се определят границите на територията, за която ще се изработва ККР, правоспособното лице на което се възлага изработването ѝ, както и графика за извършване на тази дейност;
- заповедта се обнародва в „Държавен вестник“, разгласява се чрез средствата за масово осведомяване, включително чрез два централни всекидневника и се обявява на подходящи места с публичен достъп в сградите на СГКК, общината и кметството. След издаване на заповедта, службата по геодезия, картография и кадастър съвместно с правоспособното лице, на което е възложено изработването на ККР, организират информационна кампания за разгласяване на целите, задачите и значението на кадастъра и на правата и задълженията на лицата;
- изработените от правоспособното лице ККР се приемат от службата по геодезия, картография и кадастър. Приетите ККР се обявяват на заинтересуваните лица чрез съобщение в „Държавен вестник“, което се разгласява чрез средствата за масово осведомяване, включително чрез два централни всекидневника и се обявява на подходящи места с публичен достъп в сградите на службата по геодезия, картография и кадастър, общината и кметството;
- в 30-дневен срок от публикуване на обявата за приемане в „Държавен вестник“, собствениците могат да направят писмени възражения по приетата ККР пред службата по геодезия, картография и кадастър;
- възраженията се разглеждат, в 30-дневен срок след изтичането на срока за подаването им, от комисия, назначена от изпълнителния директор на АГКК. Комисията се произнася по всяко едно от тях с мотивирано решение, обективизирано в протокол;
- след произнасяне по възраженията, комисията дава срок (не по-дълъг от 45 дни) на правоспособното лице да отрази основателните възражения в кадастралната карта и кадастралните регистри;
- изпълнението на задълженията за отразяване на основателните възражения се приема от службата по геодезия, картография и кадастър;
- приетите ККР, след приемане и отразяване на основателните възражения, се представят на изпълнителния директор на АГКК, който издава заповед за одобряване на ККР;
- заповедта се съобщава на заинтересуваните лица, като се обявява в „Държавен вестник“, разгласява се чрез средствата за масово осведомяване, включително чрез два централни всекидневника, и се обявява на подходящи места с публичен достъп в сградите на службата по геодезия, картография и кадастър, общината и кметството;
- в 30-дневен срок от обнародването ѝ в „Държавен вестник“, заповедта за одобряване на ККР може да бъде обжалвана по реда на АПК пред административния съд по местонахождението на имота;
- заповедта за одобряване на ККР влиза в сила след изтичането на срока за нейното обжалване за имотите, за които няма подадени жалби.