

1618 София,  
ул. "Цар Борис" 215  
тел.: (+359 2) 855 87 52



КАМАРА НА  
ИНЖЕНЕРИТЕ ПО  
ГЕОДЕЗИЯ

[www.kig-bg.org](http://www.kig-bg.org)

## Поддържане на кадастралната карта и кадастралните регистри

1. Изменение на КККР – видове изменения и основания
2. Установяване на непълнота или грешка в КККР
3. Нанасяне и поправка на сгради
4. Нанасяне и поправка на самостоятелни обекти
5. Изработване на проект за изменение на КККР
6. Изменения в кадастралния регистър

# Изменение на КККР – видове изменения и основания

/чл.51-54в и сл. ЗКИР/ и /Чл.55-81 от Наредба №РД-02-20-5/

КККР се изменя при установяване на:

- изменения установени след влизане в сила на КККР
- непълнота или грешка
- ЯФГ

Измененията се извършват от СГКК по заявление на собственик, друго лице предвидено по закон или служебно постъпила информация.

При изменение по непълнота и грешка или ЯФГ за повече от 50 имота уведомяването се извършва от АГКК в ДВ.

Основания за изменението са съответните т.1, 2 или 3 на чл.51, ал.1 ЗКИР.

За имот неотразен в КККР СГКК издава скица-проект в случаите на:

- Делба
- Отчуждаване
- Промяна граници по взаимно съгласие
- Съединяване на ПИ на различни собственици
- Снабдяване с акт по давност право на собственост
- за издаване на решения за възстановяване на собственост по ЗСПЗЗ
- индивидуализация на имоти предмет на прехвърляне, отчуждаване или придобиване на собственост

Изменението в КККР се извършва след постъпване на данни от вписан акт.

Изменения в КККР се извършват без заповед при: /чл.53а ЗКИР/

- изпълнение на съдебно решение;
- разделяне, съединяване или промяна на граници на съседни имоти, собственост на едно и също лице;
- нанасяне на нови сгради, разделяне, съединяване или заличаване на съществуващи сгради или СОС в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура;
- повторно определяне на координатите на граничните точки на ПИ;
- нанасяне на граници на ПИ въз основа на:
  - влязъл в сила ПУП по чл 16 от ЗУТ;
  - прилагане на влезли в сила неприложени дворищнорегулационни планове;
  - влязъл в сила план за уедряване по ЗСПЗЗ
  - влязъл в сила ПНИ по § 4к, ал. 6 от ПЗР на ЗСПЗЗ

СГКК извършва измененията в КККР без заповед, освен в случаите на отстраняване на непълнота и грешка и ЯФГ /Чл. 56, ал.6 от Наредбата/

## 2. Установяване на непълнота или грешка в КККР

- непълнота или грешка /чл.54 ЗКИР/

Несъответствията в границите на ПИ в УТ спрямо действителното им състояние

Непълнота или грешка се допълва или поправя от СГКК на основание писмени доказателства и проект за изменение на КККР. Измененията в този случай се одобряват със заповед на началника на СГКК, придружена със скица-проект. Заповедта се съобщава по реда на АПК на засегнатите заинтересовани лица.

Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, то тя се отстранява след решаване по съдебен път на спора.

- ЯФГ

Несъответствието в границите на ПИ в УТ и неУТ получено при обединяване на данните по планове и карти /чл.41, ал.1 ЗКИР/ и несъответствие в границите по съществуващи трайни топографски обекти в неУТ определени с геодезически измервания и граници по планове и карти по ЗСПЗЗ и ЗВСВГЗГФ

ЯФГ се отстранява по чл.53б ЗКИР по заявление на заинтересовано лице или при установяването ѝ от СГКК въз основа на проект за изменение на КККР от правоспособно лице. Проектът се изпраща на областна дирекция «Земеделие» за съгласуване по отношение на обещетяването по чл.10б от ЗСПЗЗ и ЗВСВГЗГФ. Измененията в КККР до 50 засегнати ПИ се извършва със заповед на началника, а над 50 засегнати ПИ със заповед на ИД на АГКК. Първата заповед се съобщава по реда на АПК с 14 дневен срок за обжалване, а втората в ДВ с 30 дневен срок на обжалване.

Обжалването на заповедите не спира изпълнението ѝ, освен ако съдът не постанови друго

За обещетяване на засегнатите заповедта заедно със скицата-проект се изпраща в ОСЗ.

### 3. Нанасяне и поправка на сгради

**Сграда** или "постройка" е самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване по ЗУТ, трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение съгласно класификатора, определен с наредба №РД-02-20-5/2016 г. /§16 в ДР ЗКИР/

**Граница на сграда** се определя от външните ограждащи стени на първия надземен или полуподземен етаж, както и ортогоналната проекция на външните стени на първия надземен етаж, ако наземният етаж не е ограден със стени. Към границата на сградата се изобразяват тераси, външни стълби, стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина над 1,20 m от средното ниво на прилежащия терен, включително и проходите в сградата. /§1 в ДР ЗКИР/

Собственикът е длъжен да предостави на СГКК данни за:

- изградени, надстроени, пристроени **сгради**,
- сгради под повърхността на земята,
- преустроени или премахнати сгради,
- самостоятелните обекти в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура /чл.54а, ал.2 ЗКИР/

Строежите, обект на кадастъра, не се въвеждат в експлоатация, ако не са нанесени в КККР. /чл.54а, ал.3 ЗКИР/

Нова сграда, промяна на граница или очертание между съседни сгради или СОС се нанася в КККР след реализиране на строежа.

Завършването на строежа се удостоверява от органа, издал разрешението за строеж с:

- констативен акт по чл. 176, ал. 1 ЗУТ
- приложение № 15 от Наредба № 3 от 2003 г.
- приложение № 14 от Наредба № 3 от 2003 г.
- констативен протокол по чл. 181, ал. 2 ЗУТ. /чл.62 от Наредба №РД-02-20-5/2016г./

Завършено преустройство на сграда се удостоверява от органа, издал разрешението за строеж, с констативен акт по чл. 176, ал. 1 ЗУТ - приложение № 15 от Наредба № 3 от 2003 г.

## 4. Нанасяне и поправка на самостоятелни обекти

Обект на кадастъра е СОС или в съоръжение на техническата инфраструктура. /чл.23 ЗКИР/ Всеки СОС получава идентификатор.

**схема на самостоятелен обект в сграда** е графично изображение на СОС с взаимното им положение и идентификаторите им; /§1, т.4 от ДРЗКИР/

**самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура** е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение; /§1, т.1 от ДРЗКИР/

**Очертание на самостоятелен обект на етаж** е контурът, ограничен от външните ограждащи стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към прилежащите помещения, или общите части в сградата. Контурът на самостоятелния обект обхваща още лоджиите и балконите по външните им очертания. /т.12 от §1ДР Наредба №РД-02-20-5/

**Ниво в самостоятелен обект** е част от самостоятелен обект между две последователни подови конструкции или подова и покривна, като една от подовите конструкции принадлежи само на самостоятелния обект. /т.10 от §1ДР Наредба №РД-02-20-5/

Съществуващи на терена сгради или съоръжения на техническата инфраструктура, в които има СО се отразяват в КККР след заснемане на място на съществуващото състояние, като данни за собствеността и собственика се записват в КРНИ след представяне на документ за собственост.

Сгради или съоръжения на техническата инфраструктура, в които има СО и са в неУТ, се нанасят в КК./Чл. 74 Наредба РД-02-20-5/2016/

Схеми на етажи се изработват за сгради и съоръжения, в които има самостоятелни обекти.

Схемите на етажи се изработват в производството по създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри в цифров и графичен вид описани подробно в приложение № 5 от Наредбата

Очертанията на СОС се определя от:

1. инвестиционен проект;
2. измервания на етажа.

Съдържание на схемата:

- границата на сградата;
- очертание на етажа;
- очертанията на всички СО;
- идентификатор;
- адрес;
- номер на етажа;
- номерата на СО разположени на етажа

Схемите на етажи се привързват към сградата чрез координатите на две идентични точки от границата на сградата. /Чл. 17 от Наредба №РД-02-20-5 от 2016 г. и приложение №5/

## 5. Изработване на проект за изменение на КККР

чл.75 от наредбата

Проектът за изменение на КККР се изработва и представя в цифров вид в определения по чл. 12, т. 5 ЗКИР и съдържа: вида на изменението; данни за правоспособното лице – заповед за вписване в регистъра, застрахователна полица; данни за възложителя на проекта; обхват на проекта – идентификатори, координати на подробните точки; данни от КК, схеми на етажи, КР на имотите в обхвата на изменението; проектни данни за изменението; материали и данни от геодезически измервания и обработката им; документи, удостоверяващи основанието за исканото изменение; обяснителна записка.

Когато с изменението се променя граница на ПИ в него се съдържат и данни за сградите, без СОС

Когато изменението се отнася до нанасяне на нова сграда или съоръжение на техническата инфраструктура, до промяна на граница на сграда или съоръжение на техническата инфраструктура, в проекта задължително включват и данни за ПИ, в който се намира сградата или съоръжението на техническата инфраструктура.

Когато изменението се отнася до СОС задължително в проекта се включват данни за сградата, в които попада самостоятелният обект.

Когато проектът за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри е за нанасяне на самостоятелен обект в съществуваща сграда, за която няма одобрени схеми на етажите, схемата на етажa съдържа само очертанието на самостоятелния обект и очертанието на общата част от сградата, обслужваща съответния самостоятелен обект. Останалите области от етажa и останалите етажи се нанасят без очертанията на самостоятелните обектите в тях и се надписват с "неидентифициран обект".

Когато се нанася нова сграда със самостоятелни обекти или се нанася надстрояване или пристрояване на такава сграда, проектът съдържа и схемите на етажи.



Проектните данни за всяко изменение съдържат:

1. вид на обектите – ПИ, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, самостоятелен обект;
2. състояние на обектите – нови или изменени;
3. идентификатори на обектите;
4. границите или очертанията на обектите, които се изменят или са нови;
5. данни по чл. 25, ал. 1, т. 1 – 3 за обектите на изменение;
6. данни за собствениците, носителите на вещни права и актовете,

При отчуждаване на обекти от транспортната инфраструктура проектът за изменение в КК се изработва въз основа на данни от парцеларен план.

Обяснителната записка съдържа: вид на изменението, данни за правоспособното лице, данни за възложителя, обхват на проекта, обосновка на изменението; данни и материали, послужили за изработване на проекта; анализ на измерванията и резултатите – геодезическа основа, инструменти, метод на измерване, метод на обработка, максимални разлики в абсолютното положение на точки от съществуващи граници на поземлени имоти и сгради, максимални разлики при координиране на проектните точки.

## **6. Изменения в кадастралния регистър**

/чл.53 ЗКИР/

Изменения в КРНИ се извършва при:

1. възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване;
2. отпадане на основанието за извършено записване, в случаите на дублиране на собственост.
3. констатиране на несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните.

При наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, за един и същ имот в КРНИ се записват данните за всички лица и документи.

За измененията при отпадане на основанието за вписване и дублирането се съобщава по реда на АПК на всички заинтересовани лица в тридневен срок от извършването им.