

Т4. Обекти на кадастъра

Съдържание на темата

Определения - поземлен имот, сграда, самостоятелни обекти в сграда и съоръжения.

Зони на ограничения..

Граници и очертавания на обектите на кадастъра и зоните на ограничения

Определения за поземлен имот, сграда и самостоятелни обекти в сграда и съоръжения.

В много случаи използваме понятието „обект“, като в него влагаме различен смисъл. Можем да класифицираме като обекти всички предмети от заобикалящия ни свят. Понякога с понятието обект указваме и нематериална същност. Например, в информатиката под обект се разбира всеки конкретен набор от данни, отговарящ на предварително определена структура. Това може да бъде запис от таблица или част от паметта на компютъра, която съхранява конкретни данни от информационна структура. По-често свързваме понятието обект с неговата материална същност, като по този начин описваме света около нас – сгради, улици, реки, езера, планини и т.н. Независимо от това дали описваме неща от материалния свят или не, понятието „обект“ съдържа в себе си характеристики за:

- **Самостоятелност.** Всеки обект притежава характеристики, които го разграничават от останалите обекти. Това може да е неговото местоположение, адрес, име и т.н. Без характеристиката самостоятелност не можем да използваме понятието „обект“;
- **Предназначение** – описание, което дава представа за това как изглежда обекта. Например, сграда, 4 етажна, с два входа, предназначена за учебно заведение. Отделните характеристики на състоянието наричаме атрибути на обекта;
- **Принадлежност.** Въпреки самостоятелността си, в реалността обектите споделят общи характеристики, между тях съществуват връзки и зависимости, които са особен вид характеристики. Чрез тях се описва свързаността на обекта с останалата част от средата, в която той съществува. Например, в обекта „сграда“ може да има и други обекти, апартаменти, ателиета, магазини и други. Имотите в едно землище, или в един квартал, на една улица имат общи характеристики, които ги свързват.
- **Актуалност.** Чрез тях се описва измененията в обектите, които настъпват във времето на тяхното съществуване. Обикновено с тези характеристики се отбелязват моментите на зараждане на обект, неговото унищожаване или изменение в някои от останалите характеристики.

Категоризацията на обектите, обобщаването на техните характеристики е форма на абстракция (опростяване) на реалността, на многообразието от съществуващи, обекти, материални и нематериални, с неизброимо много връзки между тях. Това е и начин за тяхното изучаване и пресъздаването им в модели, подчинени на определена тематика. Всеки създаден абстрактен модел може да се разглежда като проекция на реалността, в която са определени категории за обектите и техни характеристики, описващи най-точно и пълно определена област. Например, изследването на горските територии може да се разглежда от различни гледни точки. За дървопроизводството са важни характеристики за вид на дървесната растителност, дебелина и височина на дърветата, за екологията са от значение и други характеристики, вид на почвата, тревна растителност, местообитания и т.н. За всяка гледна точка може да се създаде отделен модел, в който обектите имат различно представяне с различен набор от характеристики.

За модела на кадастъра обектите и техните характеристики се определят от функциите на системата на кадастъра в управлението на поземления ресурс и по специално от ролята на кадастъра при регулиране на вещноправните отношения. Разглеждани в този аспект, обектите на кадастъра са недвижими имоти, а техните характеристики описват самостоятелността, състоянието, актуалността и връзките между тях.

Поземлен обект

Понятието „поземлен обект“ свързваме с участък от земната повърхност, в чиито граници са изпълнени определени условия. Дефиниция на това понятие е дадено в Cadastre 2014 (3.2 Land object <http://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/translation/c2014-english.pdf>).

Условията, на които отговаря поземления обект обикновено са определени със закон. Независимо дали частта от територията на земята е физически съществуващ обект или не, неговото разпознаване от хората е свързано с изпълнение на определени правила и условия, които го отличават от останалите обекти. Правят го разпознаваем. Обикновено тези правила и условия се формализират в законови норми.

Например в закони са определени понятия като „улица“, „река“, „гора“, езеро и др., които по същество са физически обекти.

Когато със закон върху участък (определена територия) от земната повърхност са установени идентични правни норми този участък е **юридически поземлен обект**.

Примери за юридически поземлени обекти са:

- Административна единица – община, област, държава;
- Защитени със закон зони заради характерна флора и фауна – национални и природни паркове, резервати, зони по „НАТУРА 2000“ и др.
- Територии с определено по закон ползване на земята – лозя, овощни градини, ниви;
- Територии с природни и исторически забележителности и др.

Поземлен имот

Поземления имот е юридически поземлен обект, част от повърхността на земята, върху която е установено хомогенно вещно право на **собственост**.

Под „установяване“ ще се разбира всяка законова форма на документиране на собствеността и територията, в които тя е определена.

Поземленият имот е обект на кадастъра.

Съгласно определението в Закона за кадастъра и имотния регистър, поземленият имот е част от земната повърхност, включително и територията покрита с вода, като тази част е определена,

отделена от останалата територия от граници. В тази територия е установено хомогенно право на собственост. Границите на поземлените имоти могат да бъдат материализирани, когато са видими, съществуващи на терена и не материализирани, когато са невидими върху земната повърхност. Ясно е, че физическите поземлени обекти – поземлени имоти имат материализирани граници. Такива са: пътища, реки, дерета, езера. Имоти частна или публична собственост също могат да имат материализирани с ограда граници, **но само ако оградата е изградена по границата на имота. Не винаги изградената на място ограда е граница на поземлен имот.**

Независимо дали границите на имотите са материализирани или не, тяхното установяване е определено с правен акт. Някои примери за това са:

а) Обхват на път се определя от „... *пътното платно, ограничителните ивици от двете му страни и въздушното пространство над пътното платно ...*“ (чл. 5 от Закона за пътищата). Ограничителните ивици са териториите от двете страни на пътното платно с ширина до 2 м. Законът за пътищата дава общи норми за определяне границите на път. По-точно границите на пътя се определят с проекти, които се одобряват с административен акт (заповед за одобряване на проекта);

б) Общите правила за определяне територията на елементите на железопътната инфраструктура се определят в съответствие със Закон за железопътния транспорт. „Чл. 4 Железопътната инфраструктура има от двете си страни ограничителна строителна линия, която се разполага на 60 м от оста на крайния железопътен коловоз или на 100 м от нея - за магистрални железопътни линии, построени за скорост, по-висока от 160 км в час. В чертите на населените места ограничителната строителна линия се определя с градоустройствените и застроителните планове.“

Могат да се посочат и много други примери (граница на река, язовир и др.), за които териториалния обхват на обектите се определя с нормативен или административен акт, независимо, че с геодезически измервания е възможно да се определи територията на обекта.

Примери за имоти с не материализирани граници също са много. Санитарно-охранителните зони около водоизточниците се определят с наредба и са 3 категории, пояси I, II и III (територии) около водоизточника. Територията на пояс I е публична собственост, общинска или частна и следователно е поземлен имот, определен със закон. Границите на имота се определят с проект за санитарно-охранителна зона и не е задължително да са материализирани.



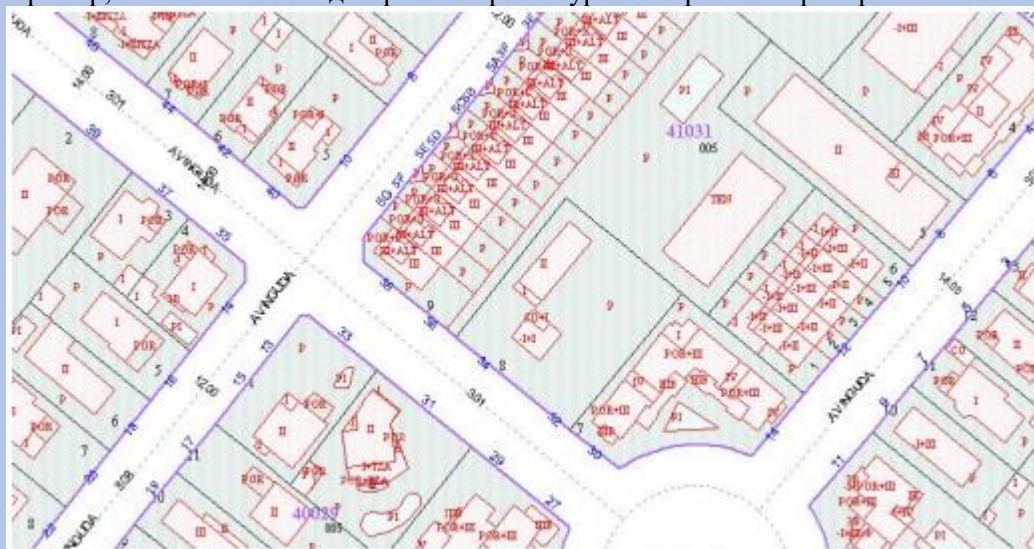
Поземлен имот, пояс I на санитарно охранителна зона на яз. Йовковци. Границите на имота не е материализирана.

Характеристики за самостоятелност на поземления имот

Поземлените имоти покриват определена територия от земната повърхност без да се пресичат. Поземлените имоти в една община покриват плътно цялата територия на общината без да се пресичат. Поземлените имоти в границите на страната покриват цялата територия без да се пресичат, като всяка точка от територията на страната попада или точно в един имот или лежи на граница на имот (точката е обща поне за 2 имота). Територията, юрисдикцията, в която са установени поземлени имоти, е с граници, определени с нормативни или други актове – международни договори и спогодби за държавните граници, закони за административното деление в страната за области, общини и други административни единици или заповед за границите на територия, за която е изработена кадастрална карта.

Изискването за това поземлените имоти да покриват плътно територията на една юрисдикция се определя със закон. В нашата страна това изискване се налага от Закона за кадастъра и имотния регистър. Има случаи, при които не се изисква плътно покритие на територията. При изработване на кадастрални планове на урбанизирана територия у нас, в много случаи границите на имотите публична собственост не се отразяват в плана. Показаните по-долу примери се отнасят до определенията за поземлени имоти във Франция и Испания. Най-общо, публичната собственост не се определя като поземлени имоти в кадастъра на Франция. „Cadastral gaps Public domain (roads, rivers, sea) is generally not considered as cadastral parcels.“ http://inspire.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_CP_v3.0.pdf

Пример, извлечение от кадастрална карта за урбанизираната територия на Испания.



Всеки поземлен имот в една юрисдикция се отличава от останалите съобразно характеристики, които го обособяват като самостоятелен обект на собственост. Такива характеристики са:

- а) граници на поземления имот - границата на поземления имот е линия от земната повърхност, до която се простира едно определено право на собственост и започва друго. Границите на поземлен имот ограждат територията на имота и по този начин го отделят от останалите имоти. Границите на имота могат да са общи за най-много два имота.
- б) всеки имот се идентифицира с буквено цифров код (номер, идентификатор), който е уникален в очертанията на една юрисдикция и го отличава от останалите. Начините на идентифициране на

отделните имоти могат да са най-различни обвързани с административното деление, с координати на вътрешна точка или други;

в) адресът на поземления имот е най-популярната и най-често използваната характеристика за указване на конкретен поземлен имот в територията на населено място. За териториите извън населени места той не е приложим;

Характеристики за предназначение на поземлените имоти

Характеристиките за предназначение са пряко свързани с правомощието ползване на поземления имот. Те показват какви могат да са икономическите ползи от конкретен поземлен имот. Ползването на поземлените имоти е резултат от процесите на планиране и управление на територията. Със специални закони, устройствени планове и актове за тяхното прилагане се определят територии с конкретно ползване/предназначение. Например за жилищни нужди, за транспорт, за земеделско ползване и т.н. Собствениците на поземлените имоти упражняват правомощието „ползване“ съобразно определеното предназначение на имота.

Характеристики за принадлежност на поземлените имоти

Поземлените имоти могат да се групират по общи признаци.

- Според местоположението си могат да принадлежат на населено място, на квартал, землище, община или друга административна единица;
- Според предназначението си могат да принадлежат на различни групи с общо предназначение – гори, земеделски земи и други.
- Според вида на собствеността – имоти публична или частна собственост;

Често характеристиките за принадлежност на поземлените имоти се използват при създаване на система за тяхното идентифициране. Такива системи са йерархични – конкретен поземлен имот принадлежи на определена група, например квартал, който принадлежи на населено място, което принадлежи на община и т.н.

Характеристики за актуалност на поземлените имоти

С течение на времето, територията на поземлените имоти се променя. Причините за това могат да са в устройството на територията, делби и разделяне на имоти и други процеси, породили изменения в границите на имотите. При всяка една промяна в границите се създава нов актуален имот, а имотите от които той е образуван са запазват като история на промените – множество от исторически имоти. В определени случаи е необходимо определяне на „бъдещ поземлен имот“ - имот, който ще се появи след регистрация/промяна на собствеността. Такива случаи са делба на поземлен имот, отчуждаване на част от поземлен имот, придобиване на собственост по давностно владение и др. В кадастъра се отразяват три състояние на поземлените имоти – актуални, исторически и проектни. Когато за една юрисдикция е съществувала и съществува само една система за регистрация на поземлени имоти, определянето на актуалността на имот е лесно (измененията в имотите се контролират само от една административна система).

За случаите, при които съществуват повече от една системи за регистрация на поземлени имоти, актуалността на имота е характеристика, която се установява след анализ на регистрираните в различни системи граници, правната сила на актовете, с които са регистрирани имотите и последователността на измененията и актовете за собственост, съпътстващи измененията.



Различни системи за регистрация на поземлени имоти са системите за създаване и поддържане на различни карти и планове, в които се отразяват граници на поземлени имоти. На фигурата се виждат границите на поземлени имоти (показани в различни цветове), които са отразявани в:

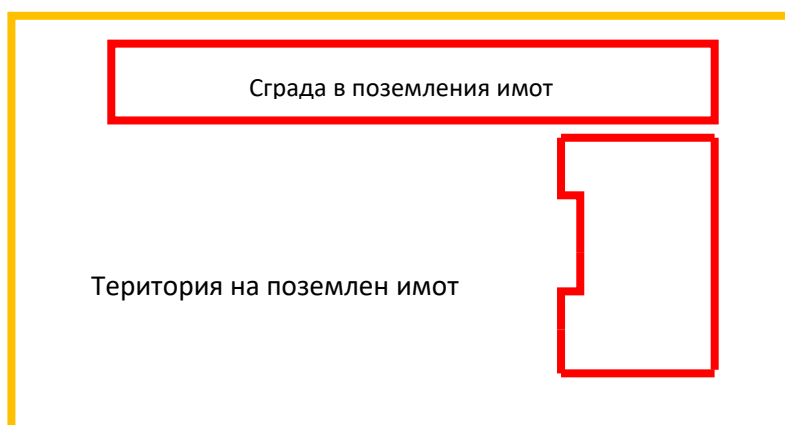
- различни кадастрални планове, изработвани по различно време;
- градоустройствените решения и техните изменения;
- кадастрална карта;

За определяне актуалността на имотите е необходимо да се изследва а) последователността на настъпилите изменения (на отразяване на имотите в различните източници), б) актовете, с които са одобрявани планове и техните изменения, в) актовете за собствеността върху поземлените имоти. Целта на анализа е да се установи едно актуално състояние на поземления имот, което може да е едно от всички изброени или комбинация от тях.

Сгради

Сградите са обекти на кадастъра. Собствеността и другите вещни права не са определящи за обекта „сграда“ в кадастъра, както това е съществено за определението за поземлен имот. Сградата може да бъде обект на хомогенна собственост, например еднофамилна жилищна сграда или да обединява множество вещни права – сграда, в която има множество обекти на собственост на различни лица. Сградата заема част от територията на поземления имот, както и от пространството над и под земната повърхност. В повечето случаи сградите се отразяват с проекцията им, върху поземления имот, без това да отнема част от територията му.

Когато сградите са в съсобственост, съгласно българското законодателство, земята под сградата е собственост на собствениците на обекти в сградата. (чл. 38 от ЗС). Това означава, че под сгради, например сгради в жилищни комплекси, трябва да се формира нов поземлен имот, различен от поземления имот на жилищния комплекс, защото тази територия (частта от земната повърхност) правото на собственост е на субекти, различни от собствениците на имота жилищен комплекс. В действителност, такива имоти не се регистрират в кадастъра у нас. В тези случаи, както и за други поземлени имоти в урбанизирана територия, застроената площ на сградата не променя границите на поземления имот, в който е построена.



Контури на поземлен имот и сгради в него, отразени в кадастъра.

Обектът сграда има нормативно определение. В Наредба РД-05-20-5, в §1 на ДР е дадено определение за сграда в кадастъра:

§1. "Граница на сграда" се определя от външните ограждащи стени на първия надземен или полуподземен етаж. Граница на сграда е 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.

Важно от това определение са:

- Сградата се определя от външните ограждащи стени на първия надземен или полуподземен етаж;
- Когато наземният етаж няма стени, тогава граница на сградата е проекцията върху терена на ограждащите стени на етаж над него.
- Не всички елементи на сградата се отразяват в кадастъра. Например, стълбища, тераси, рампи, гаражи и др. с височина под 1,20 м. над терена не се изобразяват в кадастъра.

3. паянтови стопански сгради без масивни основи, паянтови стопански сгради с масивни основи, които са с височина, по-малка от 2 m, или с площ, по-малка от 3 m².

Характеристики за самостоятелност на обекта сграда.

Подобно на поземлените имоти, в кадастъра самостоятелността на обекта сграда се определя от границите на сградата, уникална буквено цифрова идентификация, адрес на сградата. Някои сгради, административни, на културното и историческото наследство, както и други имат наименования, които ги идентифицират и отличават от останалите – храм-паметник „Александър Невски“, Софийски университет „Климент Охридски“, „Народно събрание“.

Определянето на границите на сграда е процес на генерализация на обекта – не всички чупки и ъгли от ограждащите стени се отразяват при определяне на границата на сградата. Степента на генерализация се определя от изискваната точност за отразените в кадастъра граници. Ако допустимата точност на точка от граница е ΔS то за сгради ще се отразяват елементи (чупки), които са с дължина по-голяма или равна на $1/3\Delta S$. Например, при допустима точност $\Delta S = 30$ см. в кадастъра няма да се отразяват чупки по-малки от 10 см.

Посочената стойност 10 см е нормативно определена (Наредба РД-02-20-5) за минимален елемент от отразена в кадастъра граница на сграда.

Характеристики за предназначение на сграда

Сградите имат самостоятелно предназначение, което определя ползването на имота сграда. Примери за предназначение на сграда – жилищна сграда, сграда за производство, за търговия и т.н. За сградите се създава класификатор, който определя допустими предназначения. Предварително определените възможни предназначения са още едно ограничаващо условие за това, кои сгради се регистрират в кадастъра и кои не. Например, съоръжения на техническата инфраструктура, които отговарят на определението за сграда, но са допълнение към друг обект и не могат да изпълняват предназначението си самостоятелно не се регистрират в кадастъра – комини в производствени предприятия, охладителни кули и други.

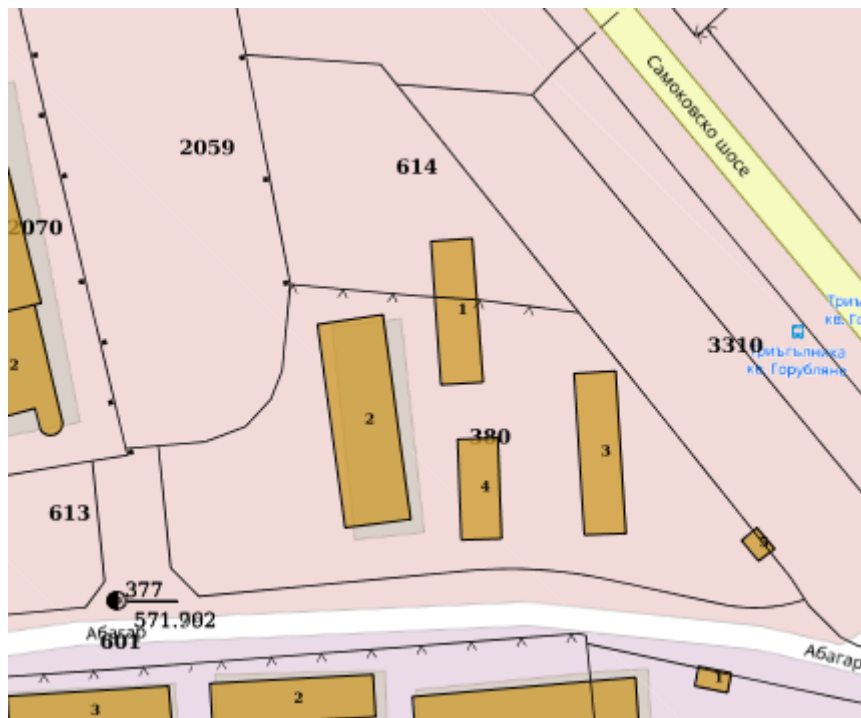
Характеристики за принадлежност

Логично е между всяка сграда и имота, в който е построена тя да има връзка. В много случаи, системите за кадастър регистрират като един обект на собственост поземлен имот и сградите в него, когато върху тях (върху имота и върху сградите) има хомогенна собственост. Това е причината в кадастралните планове на населени места да се указва само номера на поземления имот (без номер на сградата в него), което предполага, че собствеността на имота и на сградата са на едно и също лице.

Нормативното определение на връзката между сграда и поземления имот има в Закона за управление на етажната собствеността. Въвежда се понятие „прилежаща площ“ към сгради, които са собственост на различни субекти. Прилежащи части към такава сграда са части от поземления имот, в който сградата е построена (§2 от ДР на ЗУЕС) – *„Прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост“ е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други.“*

Повечето системи за кадастър идентифицират обектите си с идентификационен код, който има йерархична структура, като идентификацията на сградата следва от идентификацията на поземления имот, в който се намира.

Въпреки всички посочени примери, има случаи, при които една сграда може да попада в повече от един поземлени имоти.



Сграда, която попада в два имота с номера 280 и 614.

Такъв случай може да се появи и при делба на имот, когато новата граница пресича сграда, построена в имота.

Характеристики за актуалност на сграда

Физическото съществуване на сграда се определя от условията, посочени в предходните точки. Освен тях съществуват и нормативни условия, които определят съществуването на обекта сграда.

Установяване на етапите от съществуване на сграда, за периода от началото на строителството, през нейната експлоатация до разрушаването, става с издаване на нормативни актове. В кадастъра се отразяват 3 състояния на сграда – а) физическото и съществуване, ако е изградена в груб строеж, б) промените ѝ, преустройства и/или промяна на предназначенията, в) събарянето, физическото ѝ унищожение. И в трите случая състоянията се установяват с акт от компетентен административен орган – груб строеж се установява с констативен протокол издаден от общинска администрация (чл. 181, ал2 ЗУТ). Измененията в конструкцията, преустройството и промяната на предназначенията става след издаване на строително разрешение и изпълнение на строителните дейности, за които се издават административни актове. Разрушаване на сграда става със заповед на кмета на общината (чл. 195 от ЗУТ).

По време на съществуването си сградата се поддържа в състояние, което позволява ползването ѝ според определеното предназначение. Контролирането на състоянието на сградата също е от компетентността на общинска администрация.

При определени условия, сграда за която няма издадени актове и строителни книжа са приемат за законни „търпими“. Установяване на търпимостта на сгради става с акт, издаден от общинската администрация.

Административните актове, с които се установява състоянието на една сграда имат пряко отношение към отразяването ѝ в кадастъра. При поддържане на кадастъра се отразяват сгради или се променя състоянието им само ако то е установено със съответните актове.

Изключение от това правило са сградите отразени при систематично изработване на кадастъра. При създаване на кадастъра се отразяват всички сгради, които отговарят на описаните по-горе условия за самостоятелност и предназначение, без значение дали са издадени административни актове.

Самостоятелни обекти в сграда и в съоръжение на техническата инфраструктура

По отношение на собствеността, пространството в една сграда се разпределя между самостоятелни обекти, прилежащи части и общи части. В българското законодателство, собствеността и съсобствеността в сгради е уредено в глава IV „Етажна собственост“ на Закона за собствеността. Етажна собственост се появява в сгради, при които отделни части от сградата са собственост на различни собственици:

а) Части от сградата, етажи или части от етажи, са обекти на собственост, която може да принадлежи на различни собственици (чл. 37 от ЗС). Такива части от сграда се наричат самостоятелни обекти в сграда. По дефиниция (Наредба РД -02-20-5 към ЗКИР) *"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.;*

б) Обектите на собственост в сграда включват в себе си и други части от сградата, придадени към обектите на собственост, прилежащи части. Това може да са мазета, тавани, паркоместа и др. Въпреки че в много случаи прилежащите части могат да се разграничат от останалите части на сградата те не могат да бъдат отделни имоти, не са отделни обекти на собственост и не могат да участват самостоятелно в сделки за прехвърляне на собственост и други вещни права.

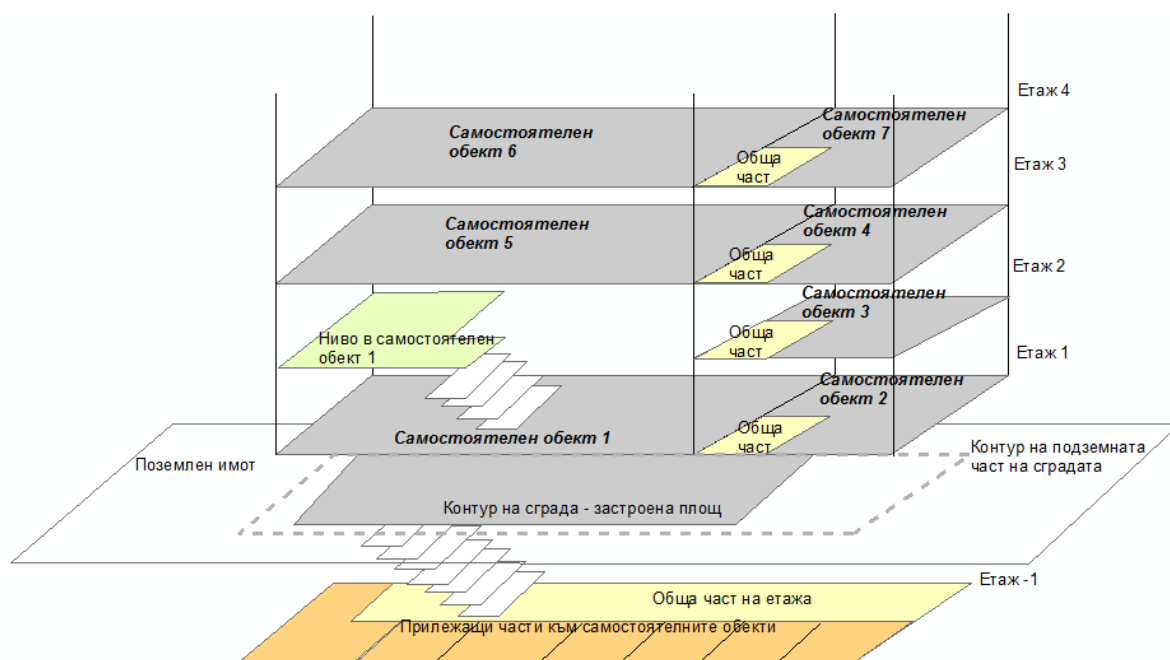
в) В сграда в етажна собственост има части, които са общи за всички собственици на самостоятелните обекти в сградата – стълбища и стълбищни площадки, общи мазета и тавани, асансьорни шахти, помещения за съоръжения, осигуряващи битови услуги и други елементи на сградата, които не са самостоятелни обекти и не са прилежащи части към тях.

Отразяване на контура на самостоятелния обект, става въз основа на данни от заснемане или от инвестиционните проекти, част архитектура, на сградата. Контурът на самостоятелен обект се определя от територията, която той заема от един основен етаж.

"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 ДР на Наредба РД 02-20-5 към ЗКИР)

Всеки етаж от сграда или съоръжение на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти е сечение на сградата/ с хоризонтална равнина минаваща през подова конструкция на сградата. В обхвата на сечението се отразяват самостоятелните обекти, прилежащите и общите части на етажа. В контура на етажа няма контури, които се пресичат, както и територии, които не принадлежат на един от трите елемента – самостоятелен обект, прилежаща част и обща част.

Описаното се отнася за отразяване на самостоятелни обекти, прилежащи и идеални части в двумерно пространство - в хоризонтални равнини, успоредни на равнината, в която се отразяват поземлените имоти.



Примерна схема на разпределение на самостоятелните обекти, общи и прилежащи части в сграда.

За всеки етаж от сграда със самостоятелни обекти се създава схема, в която се показват контурите на етаж и контурите на самостоятелните обекти, прилежащите и общите части.

В реалността, както и съгласно дефиницията, самостоятелните обекти са тримерни пространствени обекти. Правото на собственост е определено в пространството между ограждащите стени на самостоятелния обект и две последователни подови или подова и покривна конструкции. При това положение съседите на самостоятелния обекта са както на етаж така и над и под етаж. За да се намери двумерно описание на самостоятелен обект в сграда е необходимо да се въведат още някои понятия:

- Етаж в кадастъра е част от сграда или съоръжение на техническата инфраструктура между две последователни подови конструкции или между подова и покривна конструкция. Всеки самостоятелен обект има само един основен етаж. Един етаж може да е основен за повече от един самостоятелни обекти.
- В самостоятелен обект може да съществуват подови конструкции, например при мезонети (самостоятелен обект 1 на фигурата). Характерно за тези подови конструкции е, че те принадлежат на самостоятелния обект и не са общи за съседните обекти. Такива подови конструкции наричаме нива - *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.

Възможно е номер на етаж в кадастъра да се различава от номер на етаж от адреса посочен в документа за собственост или в адресната регистрация на собственик. Например, в много случаи в документи за собственост се използват понятия „нулев етаж“, „партер“, „приземен етаж“, „мечанин“, „мансарден“ и други. За да се унифицира означението на етажите в сгради и съоръжения на техническата инфраструктура в кадастъра се създава система, при която етажите са надземни и подземни, означават се съответно с положителни и отрицателни последователни цели числа, като надземните започват от 1, а подземните от -1. Обикновено за етаж 1 се приема е най-близката до терена подова конструкция. Това определение не е

точно за сгради в стръмен терен. Съгласно Наредба РД – 02-20-5 към ЗКИР, чл. 40 и в съответствие с ЗУТ, първи етаж в сграда или съоръжение на ТИ е:

«Първият надземен етаж е етажът, таванът на който е разположен на повече от 1,5 м над котата на средното ниво на прилежащия терен. Надземните етажи се номерират с номера: "етаж № 1", "етаж № 2" и т.н. до последния. Таванският етаж или етаж без самостоятелни обекти се включва в броя на надземните етажи. Етажите под първия надземен етаж са подземни с номера: "етаж № -1", "етаж № -2" и т.н. до най-ниско разположения.»



Схема на етажите в сграда. Наричаме „ниво“ подова конструкция, когато тя принадлежи на един самостоятелен обект.

В същата наредба е дадено определение за ниво в самостоятелен обект (§10 на ДР):

"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.»

Друга причина, поради която в кадастъра се въвежда самостоятелна система за номериране на етажите е наличие на самостоятелни обекти в сгради в подпокривно пространство. Обикновено в инвестиционните проекти на сградата цялото подпокривно пространство се приема за един етаж. Това нарушава правилата за регистриране на самостоятелните обекти в сграда – всеки самостоятелен обект има един основен етаж, както и съседни етажи, както и етажите под и над него. В такива случаи може да се окаже, че в 6 етажна сграда по проект, в кадастъра е регистриран самостоятелен обект на етаж 7.

Случаи на самостоятелни обекти в подпокривни пространства на жилищни сгради.



Същите правила важат и за самостоятелните обекти в съоръжения на техническата инфраструктура. Самите съоръжения се отразяват в кадастъра, като сграда само ако в тях има самостоятелни обекти.



Пешеходен мост над р. Марица, Пловдив – съоръжение, в което може да съществуват самостоятелни обекти.

Характеристики за самостоятелност.

Определянето на самостоятелността на обект на кадастъра в сграда или съоръжение е резултат от анализ на документи за прехвърляне или учредяване на вещни права, инвестиционните проекти на сградата, строителни разрешения, актове на контролни органи по строителството, оглед и измерване на място.

- а) По отношение на вещните права върху обекта, самостоятелността му в сграда се появява при появата на етажна собственост. Това може да стане, когато с акт се определят права върху самостоятелния обект – при покупко-продажба, делба и други.

б) По отношение на физическите характеристики, самостоятелността се определя от:

- Инвестиционните проекти на сградата, част „архитектура“, в която са нанесени оградящи стени на обекта, отбелязано е неговото предназначение и площ.
- Разрешението за строеж и актовете, с които се доказва законността на построеното. В случаите на поддържане в кадастъра се нанасят само обекти, за които са издадени актове за законността им.
- Оглед и/или измерване на място.

В повечето случаи изпълнението на условията б) са достатъчни за определяне на самостоятелен обект в сграда и съоръжение. Например, когато сградата, изградена в съответствие с инвестиционните проекти и издадените актове:

- Е с подходящо предназначение, например много фамилна;

и

- В нея има самостоятелни обекти с определено предназначение, съответстващи на определението за самостоятелен обект;

В този случай не е необходимо да са налични актове за собственост за да се отразят в кадастъра отделните самостоятелни обекти.

В други случаи, например при еднофамилни сгради, когато съсобственици на сградата:

- Искат подялба на собствеността;

и

- Самостоятелните обекти са определени (съответстват на определението);

в кадастъра се нанасят самостоятелните обекти след извършване на делбата и издаване на актовете за собственост.

Характеристики за предназначение на самостоятелния обект

Самостоятелното предназначение или само „предназначението“ на обекта определя за какво конкретно се ползва обекта. Например, офис, ателие, гараж, магазин и др. За самостоятелните обекти се създава класификатор, който определя допустими предназначения. Предварително определените възможни предназначения са още едно ограничаващо условие за това, кои самостоятелни обекти могат да се регистрират в кадастъра и кои не.

Принадлежност на самостоятелния обект

Всеки самостоятелен обект принадлежи само на една сграда или на едно съоръжение на техническата инфраструктура. Не е възможно отразяване на самостоятелен обект в кадастъра, ако сградата или съоръжението не са отразени.

Характеристики за актуалност на обекта

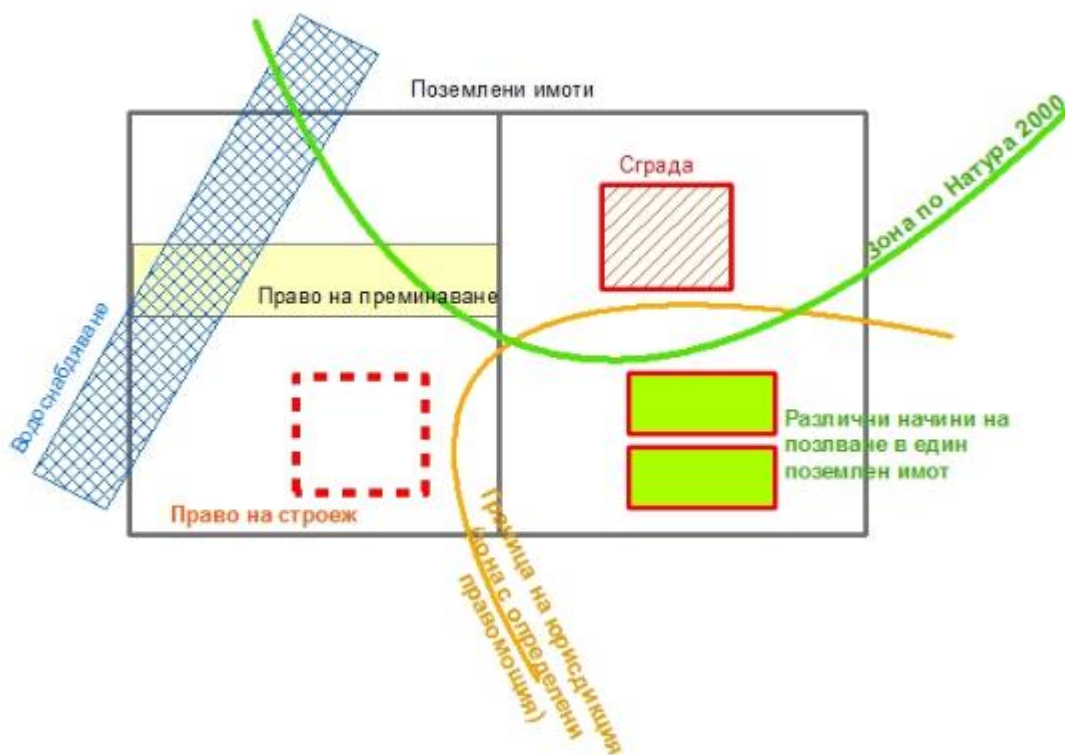
Идентични са с тези на сградата/съоръжението, към която принадлежи самостоятелния обект.

Зони на ограничение

В системите за кадастър се извършва предимно регистриране на обекти на правото на собственост. Във всички системи за кадастър се регистрират поземлени имоти и в някои случаи (не задължително) присъстват и други обекти на собствеността, като сгради, съоръжения на ТИ, самостоятелни обекти в сгради и съоръжения.

В много системи за кадастър се отразяват и обекти на други вещни права – сервитутни вещни права, право на ползване или ограничения в правото на ползване. Съвременните системи за регистрация на права включват и възможността за регистрация и на вещни права върху чужда вещ, а не само на правото на собственост. Първият извод от анализа на системите за кадастър, „Кадастър 2014“ (<https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub61/Figpub61.pdf>) гласи, че съвременните кадастрални системи ще показват пълното правно състояние на земята, включително публичните права и ограничения.

В този смисъл трябва да се разглежда и понятието зона на ограничение – пространствен обект, определен с граници съобразно друго вещно право, различно от правото на собственост.



Различни видове зони на ограничение

Зони на ограничение могат да бъдат:

- Право на преминаване, сервитутно вещно право, при което собственик на служещ имот учредява право на преминаване през имота си на собственик на друг имот (господстващ);

- Право на водопрокарване, сервитутно вещно право, при което собственик на имот предоставя възможността през имота му да бъде изградено съоръжение на ВиК инфраструктурата;
- Санитарно-охранителна зона, около поземлен имот, която ограничава правата на ползване на имотите, които се пресичат от зоната;
- Сервитутни зони около линейни съоръжения на техническата инфраструктура – пътища, електропроводи, газопроводи и други;
- Зони, определени с оглед запазване на животински и растителни видове – Зони по „НАТУРА 2000“, буферни зони около резервати и други.

Със зони на ограничения могат да се регистрира и права на строеж, ограничения във вътрешно квартални пространства с оглед ограничаване на застрояването им. Зони на ограничение са и териториите с еднакво трайно предназначение въпреки, че в системата за кадастър у нас е възприето границите на зоните с еднакво трайно предназначение да са и граници на поземлени имоти.

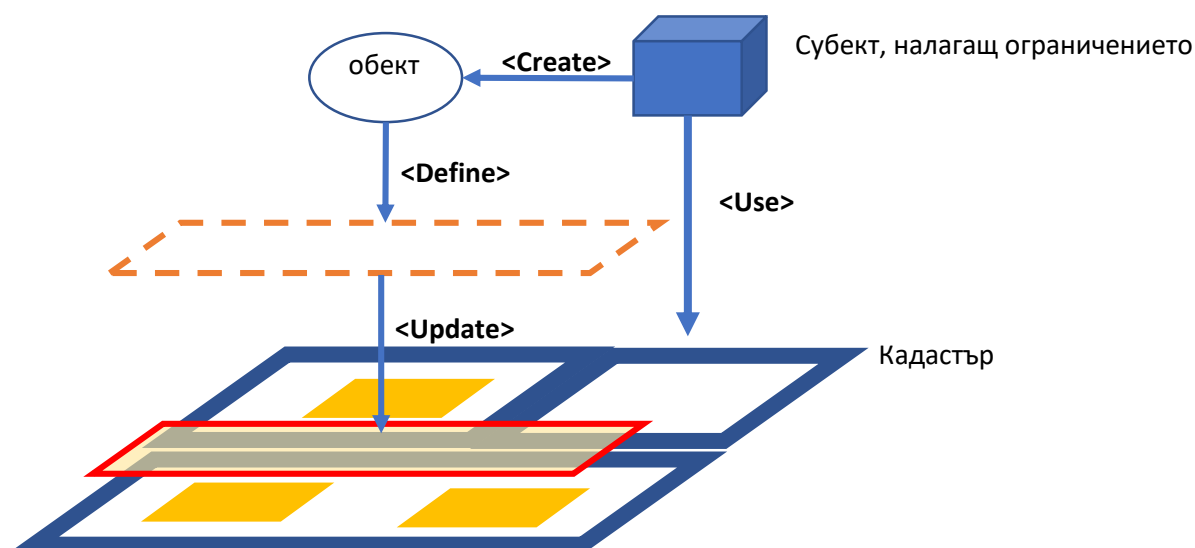
Специфични характеристики на зоните на ограничение:

- 1) Зоните на ограничение отразяват ограничени вещни права върху поземлените имоти. Сградите и съоръженията на ТИ, както и самостоятелни обекти в тях нямат отношение към зоните на ограничение;
- 2) Зоните на ограничения са затворен контур с площ и граници, които могат да бъдат определени от нормативен акт или договор между субекта налагащ ограничението и собствениците на имота;
- 3) Зоната на ограничение е самостоятелен обект в системата на кадастър със собствен идентификатор и характеристики. Тя не се отразява, като сечение между поземлените имоти и контура на зоната, не се отчита пресичане на границите на поземлените имоти и на зоната.



Зона на ограничение около електропровод. Границите на зоната не пресичат имотните граници.

- 4) Зона на ограничение се регистрира, когато собственика на поземления имот и субекта, налагащ ограничението са различни и когато предназначението на поземления имот е различно от това на зоната. Например, в улица могат да се прекарват различни комуникации, елементи на ТИ. Улицата е публична общинска собственост, а комуникациите могат да са собственост на други физически или юридически лица. В този случай в кадастъра не се отразява зона на ограничение, защото едно от предназначенията на поземления имот улица е прокарване на комуникационни елементи на техническата инфраструктура (независимо от това, че собствениците на поземления имот улица и на комуникациите са различни субекти).
- 5) Не се регистрира в кадастъра обектът, пораждащ зоната на ограничение, когато то не е обект на кадастъра. Например, при отразяване на зона на ограничение за право на преминаване, господстващия имот, пораждащ зоната е отразен в кадастъра. При отразяване на зона на ограничение, породена от електропровод в кадастъра не се отразява електропровода. В този смисъл зоната на ограничение е връзката между имотите, регистрирани в кадастъра и други пространствени обекти, които не са регистрирани в системата на кадастъра пространствени обекти.



На фигурата е отразена схема на определяне на зона на ограничение. Субектът, юридическо или физическо лице, което стопанисва, изгражда и поддържа пространствения обект определя зона на ограничение около него. За тази цел субектът използва одобрената кадастрална карта, от която получава местоположението на границите на имотите, основните кадастрални данни и данните за собствеността. Определянето на зоната на ограничение става въз основа на нормативни изисквания, отнасящи се до конкретния пространствен обект. Например, отстояние от оста на обекта/съоръжението в ляво и дясно или други параметри, които позволяват да се определят граници и/или очертания на зоната на ограничения. Контурът на зоната се нанася в кадастъра по инициатива на собственика/ползвателя на съоръжението, пораждащо зоната.

Примери за зони на ограничение:

Зона на ограничение - описание	Нормативно основание	Определяне, граници/очертания на зоната
Водопрокарване през чужд имот.	Чл. 112 от Закона за водите	Сервитутно вещно право, при което собствениците на

		служещия имот учредяват с акт правото в полза на собствениците на господстващия имот.
Право на преминаване през чужд имот в урбанизирана територия.	Чл. 192 от ЗУТ	Правото на преминаване се учредява с договор. Възможно е в договора да не са определени границите на зоната на ограничение. В този случай зоната на ограничение съвпада с територията на служещия имот.
По трасето на въздушни електропроводи	Наредба № 16 от 9.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти	Заснема се трасето на крайните проводи, изчислява се максималното им отклонение: <i>За 110 - 400 kV; хоризонталното разстояние между крайните проводници при максимално отклонение, плюс: 8 m - за 110 kV, по 4 m от двете страни; - 12 m за 220 kV, по 6 m от двете страни;</i>
Сервитутни ивици в урбанизирана територия	ЗУТ, чл. 67, чл. 108, чл. 112 и други	Границите на сервитутните ивици около техническа инфраструктура се определят с ПУП