

02.1_Construction on Unregulated Land Properties_july_2011_GI_bg

В последните няколко години терените в околностите на големите градове в България станаха особено атрактивни за инвеститорите и са предпочитани за разполагане на търговски комплекси, логистични центрове и производствени сгради. Често тези имоти попадат в неурегулирани територии.

С настоящото изложение ще разгледаме частен случай при инвестиране върху недвижим имот, който не е в регулация /т.е. за имота не е налице влязъл в сила подробен устройствен план/, както и накратко условията за започване на строителството в такъв имот.

Принципът на Закона за устройство на територията е строителството да се разрешава след влязъл в сила подробен устройствен план и одобрен инвестиционен проект.

Като изключение от този принцип в чл. 133 от същия закон е предвидена възможност за започване на строителството и в неурегулиран имот, чрез изработването на план-извадка.

Какво представлява планът-извадка?

Това е самостоятелен подробен устройствен план за конкретен поземлен имот, който план се одобрява преди да е приключила процедурата по урегулиране на цялата територията. Т.е. имаме висяща процедура по одобряване на план за първа регулация за цялата територия, а планът-извадка ни дава право да започнем строителството в един или няколко имота, преди да е одобрен целия план.

Искане за разрешаване изготвянето на план-извадка се подава от собственика на имота, лицето, на което е учредено право на строеж и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон.

Разрешението се дава от кмета на общината, от областния управител или от министъра на регионалното развитие и благоустройството, в зависимост от обхвата на плана, който е в процес на одобряване.

При подаване на искането инвеститорът следва да съобрази две условия:

- да съгласува плана-извадка с проектанта на плана за цялата територия
- да изчака приемането на предварителния проект за план за територията от компетентния експертен съвет.

От друга страна, специфичното за плана за първа регулация е, че с него се определят необходимите площи за озеленяване и изграждане на социална и техническа инфраструктура и се дава право общината да придобие безвъзмездно до 25 на сто от площта на имоти – частна собственост за реализиране на тези предвиждания.

Друга съществена разлика на плана за първоначална регулация от подробния устройствен план в общата хипотеза, се състои в неговото вещноправно действие. С влизане в сила на плана се прехвърля право на собственост от собствениците на поземлени имоти на общината върху отстъпените ѝ части.

Описаният ефект на плана за първа регулация често мотивира администрацията да отказва процедурането на плана-извадка или нанасянето на конкретен имот в кадастъра.

Кадастърът представлява съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите, правото на собственост и за другите вещни права върху недвижимите имоти на територията на България. Всички недвижими имоти на територията на страната се нанасят в кадастъра. Кадастъра се поддържа от специализираната структура – Агенция по геодезия, картография и кадастър и нейните териториални звена – Служби по геодезия, картография кадастър.

Отказът на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за нанасяне в кадастъра на конкретен имот, за който има одобрен план-извадка не почива на законова норма и е неоснователен. Моментът, след който може да се изработи план-извадка – след приемането на проекта на план за първа регулация от експертния съвет, дава гаранция, че планът-извадка изцяло съответства на предвижданията на плана за първоначална регулация. На това основание всеки евентуален отказ за нанасяне на имота в кадастъра с мотив, че процедурата по урегулиране на имотите не е

приключила, ще бъде неоснователен.

Достатъчно е планът-извадка да е приет при спазване на посочените по-горе условия, за да може и преди урегулирането на цялата територия, за конкретния имот да бъдат изработени и одобрени инвестиционни проект и издадено разрешение за строеж.