

**XXVIII INTERNATIONAL SYMPOSIUM ON  
MODERN TECHNOLOGIES, EDUCATION AND PROFESSIONAL PRACTICE  
IN GEODESY AND RELATED FIELDS**

**Sofia, 08 - 09 November 2018**

**XXVIII МЕЖДУНАРОДЕН СИМПОЗИУМ  
“СЪВРЕМЕННИТЕ ТЕХНОЛОГИИ, ОБУЧЕНИЕТО И ПРОФЕСИОНАЛНАТА  
ПРАКТИКА В ГЕОДЕЗИЯТА И СВЪРЗАНИТЕ С НЕЯ ОБЛАСТИ”**

**София, 08 - 09 Ноември 2018**

---

**НАБИРАНЕ НА КАДАСТРАЛНА ИНФОРМАЦИЯ –  
ВЪЗМОЖНОСТИ И ПРОБЛЕМИ**

**Екатерина Кичекова (BG)**

**Резюме**

В целия свят съществува необходимост от осигуряването на актуална информация за действителното състояние на недвижимите имоти, тяхното местоположение, икономическите и социалните им характеристики, както и правния статут на всеки парцел. Както в частния, така и в публичния сектор, информацията за земята е основополагаща при вземането на решения, които са свързани с инвестиции, развитие и управление на различни нива. В тази връзка в доклада са разгледани някои актуални проблеми при набирането на кадастрална информация, които обективно налагат промяна на подхода и технологиите, прилагани за нейното набавяне. Отделено е внимание на развитието на съвременните висококачествени технологии, които допринасят за увеличаването на точността и ефективността и задоволяват все по-високите изискванията на потребителите. В доклада са анализирани и някои особености, свързани с осигуряването на кадастралната информация за различните видове територии и кръгове от ползватели.

**Ключови думи:** кадастрална информация, недвижими имоти, фотограметрични технологии

**Увод**

Необходимостта от създаването и поддържането на кадастъра и значимостта му за различните кръгове от ползватели е безспорна. Законодателството в България е създадо строга технологична схема, целта на която да доведе до окончателното покриване на територията на нашата страна с кадастрална карта и кадастрални регистри. В нея обаче

съществуват някои актуални проблеми, които обективно налагат промяна в подхода и технологиите, прилагани за създаването на кадастрални карти.

Съгласно чл.2, ал.1 от ЗКИР: “Кадастър е съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от този закон ред“. Освен това кадастърът съхранява и поддържа данни за правото на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти. Именно поради това, набирането на кадастрална информация може да бъде разглеждано в две основни направления:

- ✓ Набиране на кадастрална информация, свързана с графичното изобразяване на недвижимите имоти;
- ✓ Набиране на кадастрална информация, необходима за коректното попълване на кадастралния регистър на недвижимите имоти.

В настоящия доклад по-конкретно и по-подробно са разгледани възможностите, проблемите и методите за набиране на кадастрална информация, която е необходима за графичното изобразяване на недвижимите имоти.

### **Как фотограметричните технологии могат да подпомогнат дейностите по създаване на кадастрална карта?**

По-долу са маркирани само някои основни съображения, свързани с отговора на поставения въпрос.

- 1. „Времето е пари“.** Времето за изпълнение на дадена задача е от особено важно значение за нейната икономическа ефективност. Целесъобразен е изборът на технологии, които да способстват значителното намаляване на времето, необходимо за завършване на поставените задачи.

Съгласно чл.14, ал.1 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, който гласи:

*“(1) Границите на поземлените имоти в урбанизираните територии се установяват след анализиране на данните от:*

- 1. геодезически измервания на означеното на място състояние на границите в съответствие с правото на собственост;*
- 2. одобрена кадастрална карта;*
- 3. кадастралните планове, одобрени по реда на отменения ЗЕКНРБ или отменения ЗТСУ, и на § 40 от преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на Закона за изменение и допълнение на ЗКИР (ДВ, бр. 36 от 2004 г.);*

4. регулационни планове, одобрени по реда на ЗУТ или на отменените ЗТСУ и Закона за планово изграждане на населените места (ЗПИИМ) – за имотите с приложена регулация, границите на които не са материализирани;

5. геодезически измервания на съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени по реда на т. 1;

6. карти, планове и друга документация, предоставени от ведомства и общини по реда на чл. 30;

7. документите по чл. 41, ал. 2 и 3 ЗКИР....”

към Агенцията по геодезия, картография и кадастър са отправени следните въпроси от името на Камарата на геодезистите в България [6]:

- Какъв е приоритетния ред за определяне на границите на поземлените имоти?
- Кога поставените на място граници на поземлените имоти имат приоритет пред посочените в документа за собственост?

В отговор на горе посочените въпроси в [6] са дадени следните указания:

*„Установяването на границите на поземлените имоти в урбанизирана територия се извършва след анализиране на данните, посочени в т.1 - 7 от същия член, без приоритет. В кадастралната карта се нанасят границите на поземления имот **в съответствие с правото на собственост.***

***Не се нанасят** в кадастралната карта данните от геодезически измервания на материализираните граници на място, ако не са в съответствие с правата върху поземления имот, описани в документа за собственост.”*

С използването на класическите методи за измерване (с помощта на тотални станции, GNSS измервания) несъмнено могат да бъдат заснети всички трайно материализирани граници на терена. Подробното заснемане на тези граници на територията, за която се изработва кадастрална карта, изисква обаче определен брой екипи и значително дълго време за изпълнение на задачата.

Трябва да се подчертае, че на практика много голяма част от масивните и дървените огради на имотите са построени на терена по преценка на собствениците (ползвателите) и в голям процент от случаите не маркират поземлените имоти такива, каквито са описани в документите им за собственост. Това обаче не може да бъде констатирано по време на извършване на полската работа, а чак по-късно в канцеларски условия при налагането и анализирането на оцифрени кадастрален и регулационен план на населеното място.

Именно в този аспект прилагането на фотограметрични технологии би било изключително полезно поради следните основни съображения:

- Чрез използването на фотограметрични технологии би се постигнало реално спестяване на много време;
- За фотограметричното доставяне на кадастрална информация са необходими значително по-малко на брой специалисти;

## **2. Проблемите с недостъпни или необитаеми имоти.**

За създаването на актуални и пълни кадастрална карта и кадастрални регистри на дадена територия се изисква активното участие на всички собственици. Въпреки провежданите разяснителни кампании за смисъла и значимостта на този процес често остават недостъпни имоти или такива, които просто са изоставени отдавна.

При използването на класическите методи за създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри се появява трудност при заснемането на трайно материализирани граници и сгради в недостъпни или необитаеми имоти. Голяма част от дворните места в селата са необитаеми или пък се използват само сезонно. Това на практика е едно голямо неудобство, защото за извършване на геодезическите измерванията за целите на кадастъра, трябва да бъде осигурен достъп до имота. Не е достатъчно заснемането на трайно материализираните граници и постройки, които са видими само откъм улицата.

Важно е да се отбележи и факта, че множеството пропуски и грешки от страна на правоспособните лица се отстраняват за сметка и по инициатива на собствениците, което от своя страна води до негативно отношение както към институциите, така и към самата дейност по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри.

Според автора, подходящо решение на този проблем би било използването на фотограметрични технологии за набавянето на кадастрална информация. По този начин въз основа на обработката на въздушни фотограметрични снимки могат бъдат определени всички огради и сгради от допълващото застрояване в дъното на недостъпните имоти.

## **3. Определяне на етажността на сградите**

Съгласно чл.40, ал.4 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, първият надземен етаж е етажът, таванът на който е разположен на повече от 1,5 м над котата на средното ниво на прилежащия терен.

В кадастралната карта не се съдържат данни за височините на подробните точки. С трета координата са определени единствено точките от работната геодезическа основа. За коректното определяне на броя на етажите на сгради, които са разположени в неравнинни местности, е необходимо определянето на котата на средното ниво на прилежащия терен (Фиг.1).



Фиг.1 На фигурта е представена Жилищна сграда „Виолета“ на Крато Инвест – строителна фирма Варна

За определянето на тази атрибутивна характеристика на сградите е подходящо използването на въздушни фотограметични снимки. Чрез съвременните фотограметрични технологии много бързо и лесно може да бъде построен 3D модел на конкретната територия и въз основа на него да бъде отчетена и котата на средното ниво на прилежащия терен.

#### **4.Неточна и неактуална информация от картите на възстановена собственост**

Съгласно чл.51, ал.1 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, създаването на кадастрална карта и кадастрални регистри на неурбанизираните територии се извършва чрез преобразуване на данните от картите на възстановената собственост. С така прилагания към момента метод за създаване на кадастрални карти и кадастрални регистри на неурбанизираните територии се **прехвърлят както неточности, така и неактуална информация** от картите, създадени в миналото - при възстановяване на собствеността на земеделските земи и горите [1].

При съвместяването на данните за населените места с тези на земеделските земи често се получават „Контактни зони“ (застъпване или разминаване). Най-големият проблем е свързан с нанасянето на линейните обекти на техническата инфраструктура (като например на пътища, ж.п. линии, канали и др.) и на обектите от естествен произход (като реки, езера и т. н.).

С изменението на Закона за кадастъра и имотния регистър, както и с Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, нормативно се регламентира процедура по отстраняване на явна фактическа грешка [5]. По този начин се цели да бъдат изчистени грешките и неточностите в кадастралната карта, получени при прехвърлянето на неточности от първоизточниците на информация. С тази дейност се цели коректното отразяване на вярното им местоположение на границите на трайните топографски обекти с естествен или изкуствен произход [5].

За отстраняването на явните фактически грешки успешно и икономически ефективно могат да бъдат използвани фотограметричните технологии. По този начин се ще се осигури заснемането и нанасянето на действителните трасета на линейните обекти и на контурите на различните масиви.

#### **Заклучение**

В заключение може да се каже, че чрез обновяването на данните, получени чрез геодезически измервания и фотограметрични заснемания, обединяването на информацията от различни източници и материали, оцифряването на регулационни и кадастрални планове несъмнено ще се постигне оптимизиране и усъвършенстване на процеса по създаването на кадастрална карта и кадастрални регистри. Завършването на този процес е

гаранция за правото на собственост, а неговото вярно и точно изпълнение е гаранция за сигурността при извършване на сделките с имоти и намаляване на съдебните спорове за материално право. Именно заради тези добри прогнози си заслужава непрестанното търсене и внедряване на нови технологии за създаването на надежден и сигурен кадастър, който да спомага за качествено управление на недвижимата собственост.

#### **Литература:**

1. Боев Ц., Стоянов К., Калчев И., Актуални проблеми на геодезията и кадастъра в България – становище и предложения
2. Закон за кадастъра и имотния регистър
3. Здравчева Н. Д. Географски информационни системи (ГИС) за управление на недвижими имоти. Научно- приложна конференция с международно участие „Управление на проекти в строителството 4-5 декември 2014г.
4. Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.
5. <https://www.mrrb.bg/bg/otgovor-ot-ministur-nankov-na-vupros-zadaden-ot-n-p-lyubomir-bonev-otnosno-predprieti-dejstviya-za-podobryavane-na-kachestvoto-na-kadastralnata-karta-i-kadastralnite-registri/>
6. <http://www.geodezisti.net/2017/03/02-20-5-15-2016.html>-Камарата на геодезистите в България
7. <http://kratoinvest.com/portfolio-view/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D0%B0-%D1%81%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B0-%D0%B2%D0%B8%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B0/#!prettyPhoto>

#### **АВТОР:**

**инж. Екатерина Иванова Кичекова,**

редовен докторант, УАСГ

[ekaterina\\_kichekova@mail.bg](mailto:ekaterina_kichekova@mail.bg),