

## ГЛАВА ПЪРВА

# ОСНОВНИ ПРАВИЛА ЗА УРЕГУЛИРАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ ПО ЗУТ

### съдържание

**§ 1. Понятие за урегулиране на поземлени имоти по ЗУТ.**

**§ 2. Основни правила за урегулиране на поземлените имоти по ЗУТ.**

**2.1. „Регулационно отреждане” по ЗТСУ.**

**2.2. Правила за урегулиране на поземлените имоти по ЗУТ.**

**2.3. Предпоставки за застрояване на поземлените имоти. Застрояване на поземлени имоти, включени в общ урегулиран поземлен имот.**

**2.4. Сравнение на правилата за урегулиране на поземлените имоти по ЗТСУ (отм.) и по ЗУТ.**

**2.5. Особенности на сделките по чл. 15, ал.3 и чл. 17, ал.3 ЗУТ.**

**2.6. Урегулиране на поземлените имоти при условията на чл. 16 ЗУТ (градска комасация).**

**§ 3. Прилагане на дворищнорегулационните планове по § 6 от ПР на ЗУТ. Последници от отпадане на отчуждителното действие на дворищнорегулационния план (§ 8 от ПР на ЗУТ).**

## § 1. Понятие за урегулиране на поземлени имоти по ЗУТ.

С приемането на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) настъпиха промени в режима на използване и застрояване на недвижимите имоти, особено на тези, попадащи в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания).

Законът за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), (ДВ, бр.34 от 2000 г., в сила от 01.01.2001 г.) въведе термина "поземлен имот". Съгласно този закон "поземлен имот" е част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. Поземлени имоти по смисъла на ЗКИР са и парцелите, по отношение на които дворищнорегулационният план е приложен (за прилагането на дворищнорегулационния план вж по-долу в § 3).

В приетия по-късно ЗУТ тази терминология бе възприета и допълнена. За нуждите на устройството на територията в ЗУТ са въведени термините "урегулиран поземлен имот" и "неурегулиран поземлен имот".

Разграничаването на поземлените имоти на „неурегулирани” и „урегулирани” има важно практическо значение. По смисъла на § 5, т.3 от ДР на ЗУТ "неурегулирана територия" е територия, в която поземлените имоти не са урегулирани с подробен устройствен план, а "урегулиран поземлен имот" или "урегулиран имот" е поземлен имот, за който са изпълнени кумулативните изисквания на § 5, т.11 от допълнителните разпоредби, а именно - с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Неурегулирани са онези територии, за които няма действащ подробен устройствен план, приет при действието на ЗУТ, нито е налице заварен подробен градоустройствен план, приет при действието на предходните благоустройствени закони (§ 6, ал.1 от ПР на ЗУТ).

Стриктното тълкуване на разпоредбата на § 5, т.11 от ДР на ЗУТ налага извода, че кумулативните предпоставки за урегулирането (достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство) трябва да са налице **за всеки отделен поземлен имот**. По ЗУТ урегулирането има и по-общ смисъл - определянето на конкретно предназначение на поземлените имоти чрез подробен устройствен план. За всички поземлени имоти в обхвата на подробния устройствен план със самия план се определят характерът, начинът, показателите и ограниченията на застрояването и се регламентират дейностите, допустими за извършване в тези имоти. Означава ли това, че с подробния устройствен план не може да бъде установено едно и също

предназначение и режим на устройство на група поземлени имоти, т.е. допустимо ли е регулационните линии на урегулирания поземлен имот да се прокарат по външните граници на имотите, които попадат в него. В ЗУТ не се съдържа изричен отговор на този въпрос, но не е въведена и изрична забрана с подробен устройствен план да се създава конкретно предназначение и режим на устройство за два или повече поземлени имота чрез включването им в границите на един урегулиран поземлен имот. Типичен пример в това отношение са поземлените имоти собственост на частни лица, предназначени за изграждане на обекти на публичната общинска и публичната държавна собственост. По-конкретно, за изграждане на градска пречиствателна станция за отпадни води ще е необходимо с подробния устройствен план да се образува урегулиран поземлен имот, т.е. да се определят подходящите за изграждането на посочения обект граници, размери, местоположение, функции и показатели на застрояване на терена (урегулирания поземлен имот). В този случай с подробния устройствен план се регламентират регулационните линии, конкретното предназначение и режим на устройство на урегулирания поземлен имот, който може да обхваща повече от един поземлен имот по смисъла на ЗКИР. Подобно е положението на тези поземлени имоти, които попадат в границите на парцели, образувани по заварени от ЗУТ подробни градоустройствени планове (планове по § 6, ал.1 от ПР на ЗУТ) и отредени за обществени мероприятия по ЗТСУ (отм.) – за обществено жилищно строителство, за комплексно обществено обслужване и т.н. (сравни чл. 21 ЗТСУ редакция преди ДВ бр. 34 от 2000 г.). С тези отредения по заварените от ЗУТ регулационни планове не се определят конкретното предназначение и режим на устройство за всеки отделен поземлен имот, а обикновено се установява предназначение на група поземлени имоти. Следователно тези имоти не са урегулирани поземлени имоти в тесния смисъл на понятието, тъй като за тях не е налице една от кумулативните предпоставки – достъп до улица, конкретно предназначение и режим на устройство **за всеки отделен имот. Това обаче не означава, че собствениците на тези имоти не могат да реализират предвижданията на плана.** Често в практиката се използва популярният израз, че имотът е „в регулация”, когато се има предвид, че същият попада в границите на урбанизираната територия (в строителните граници на населените места). Урегулирани ли са имотите или частите от тях, които попадат под трасета на новопредвидени улици и са предназначени за изграждане на обекти на публичната

собственост (чрез отчуждаване) или попадат в урегулиран поземлен имот, обхващащ повече от един поземлен имот?

Отговорът на този въпрос налага анализ и систематично тълкуване на разпоредбите на ЗУТ относно уреждането на поземлените имоти.

## **§ 2. Основни правила за уреждане на поземлените имоти по ЗУТ.**

### **2.1. „Регулационно отреждане” по ЗТСУ.**

За голяма част от урбанизираните територии все още не са изработени и приети подробни устройствени планове по ЗУТ, а населените места и селищните образувания се устройват и застрояват въз основа на одобрени при действието на ЗТСУ (отм.) подробни градоустройствени планове. На основание § 6, ал.1 от ПР на ЗУТ действащите към деня на влизане в сила на ЗУТ териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове запазиха действието си.

Застроителните и регулационни планове, одобрени при действието на ЗТСУ, представляват единна градоустройствена форма и обхващат: 1) застроителен и регулационен план за обществени мероприятия (мероприятия на общините и държавата, юридическите лица) и 2) застроителен и регулационен план за дворищнорегулационните парцели - чл. 21 ЗТСУ, в редакцията му преди изменението с ДВ бр. 34 от 2000 г. Характерно за плана за обществени мероприятия е, че по правило се реализира въз основа на отчуждително производство. За разлика от него, дворищнорегулационният план се прилага чрез т. нар. „уреждане на сметки по регулация”.

С дворищнорегулационния план (ДРП) по ЗТСУ се отреждаха парцели за имотите, т.е. образуваха се дворищнорегулационни парцели **за жилищно и вилно строителство**. По този начин собствеността върху имота (неурегулирано дворно място) се трансформираше в собственост върху дворищнорегулационен парцел. Когато границите на дворищнорегулационния парцел не съвпадат с имотните граници на имота, за който е отреден, а се придават части от съседни имоти, е налице „дворищнорегулационен парцел с неуредени сметки по регулация”. Когато два или повече имота се отреждат в съсобствен дворищнорегулационен парцел, собствеността върху отделен реален имот се трансформира с влизането в сила на плана в собственост върху идеална част от съсобствен дворищнорегулационен парцел. Правилата за отреждане на парцели за имотите и за създаване на съсобствени

дворищнорегулационни парцели се съдържаха в чл. 27 до чл. 31 ЗТСУ, в редакцията им, преди изменението с ДВ бр. 34 от 2000 г.

По реда на ЗТСУ (отм.) дворищнорегулационните парцели се образуваха чрез:

- а) урегулиране на пълномерни имоти;
- б) урегулиране на маломерни имоти (по повърхност или по лице) при съответно упълномеряване;
- в) урегулиране на имоти или на части от имоти в общ (съсобствен) парцел.

**Парцелите се отреждаха със самия план:**

- а) за пълномерния имот, който се урегулира;
- б) за маломерния имот, който при урегулирането се упълномерява;
- в) за имотите, включени при урегулирането им в общ парцел.

Съсобствеността се създаваше по силата на самата регулация, като в образуванияте по регулация общи парцели за малкоетажно и средноетажно застрояване частите на съсобствениците се изравняваха. Когато в образувания общ парцел беше предвидено многоетажно и комплексно малкоетажно застрояване, частите на съсобствениците съответстваха на стойността на местата, включени в парцела.

Правилата на дворищната регулация по ЗТСУ (чл. 27 – 31, в редакцията им преди ДВ бр. 34 от 2000 г.) се отнасяха само за дворищнорегулационните парцели, които съгласно чл. 27, ал.1 ЗТСУ (отм.) са **за жилищно и вилно строителство**. През последните 7-8 години от действието на отменения ЗТСУ (които съвпадат с периода на развитие на частната инициатива и навлизането на пазарните отношения) се наложи практиката за образуване („отреждане“) на парцели, включващи един или повече поземлени имоти частна собственост на физически и юридически лица, не само за жилищно и вилно застрояване, а и за други нужди. По същество това бяха застроителни и регулационни планове за обществени мероприятия, въз основа на които не възникваше съсобственост, а с които се предвиждаха „мероприятия на юридическите лица, като строителство на сгради и съоръжения и създаване на терени за стопанските и обществените им нужди“ (чл. 22, т.2 ЗТСУ - отм.). Образуванияте парцели с нежилищно предназначение бяха застроени по инициатива на частните инвеститори, без отчуждителни производства.

## **2.2. Правила за урегулиране на поземлените имоти по ЗУТ**

При урегулирането на поземлените имоти при действието на ЗУТ „регулационното отреждане“, като елемент на регулационния план по ЗТСУ (отм.) или предвиждането

на мероприятие по плана, бе заместено от определяне на конкретно предназначение на урегулирания поземлен имот чрез подробен устройствен план. В частност конкретното предназначение на УПИ по ЗУТ се определя с плана за застрояване, а не с плана за регулация.

Урегулирани поземлени имоти по смисъла на ЗУТ са поземлените имоти, които имат:

- граници, определени с подробен устройствен план (регулационни граници),
- достъп до улица, път или алея,
- конкретно предназначение и
- режим на устройство.

Поземлените имоти се урегулират с улични регулационни линии, които определят границата с прилежащата улица (лице на имота), и с вътрешни регулационни линии, които определят границите със съседните имоти (странични и към дъното на имота).

Основно правило в ЗУТ е, че с подробен устройствен план се урегулират неурегулирани поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. Със ЗУТ не е създадена възможност с плана да се отнемат и/или придават части от (или към) съседни поземлени имоти. При изработване на подробните устройствени планове по ЗУТ се съблюдают границите на поземлените имоти така, както са заснети и отразени в кадастъра, и прокарването на вътрешните регулационни линии е в съответствие с имотните граници. Регулационните линии на УПИ могат да не съвпадат с имотните граници само ако е налице предварително съгласие на собствениците им, а „придаване по регулация” или „създаване на съсобствен урегулиран поземлен имот” само по силата на плана за регулация е недопустимо. За разлика от **дворищнорегулационните планове**, приети при действието на ЗТСУ (отм.), подробните устройствени планове, приети при действието на ЗУТ (с изключение на подробния устройствен план по чл. 16 от ЗУТ), не могат да променят границите на поземлените имоти и **нямат непосредствен вещноправен ефект**.

Другите основни правила за урегулиране по ЗУТ са:

**а) урегулираните поземлени имоти да имат задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк.** Границата към прилежащата улица се определя с улични регулационни линии, които могат и да не съвпадат с имотната граница (лице на имота). Частта от площта на поземления имот, която попада под трасето на новопроектирана улица, подлежи на отчуждаване на основание чл. 205, т.1 ЗУТ във връзка с чл. 21 ЗОС за изграждане на обект, публична общинска собственост;

**б) урегулюираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урегулюиране, освен в изрично предвидените в ЗУТ случаи.** С последващ подробен устройствен план могат да се урегулюират само улици и квартали, без да се променят границите между поземлените имоти. Това означава, че с последващ ПУП може да се измени трасето на уличната мрежа, да се разшири съществуваща улица или да се предвиди изграждането на обекти на публичната собственост на държавата и общината. Хипотезите на последващо урегулюиране на вече урегулюирани поземлени имоти са предвидени в чл. 134 от ЗУТ като основания за изменение на влезлите в сила подробни устройствени планове. По изключение границите на урегулюираните поземлени имоти могат да се променят само с предварително съгласие на собствениците им. При условията на чл. 15, ал.3 и сл. от ЗУТ промяната на вътрешните граници на УПИ с влязъл в сила план е предпоставка за сключване на окончателен договор (покупко-продажба, замяна, дарение и т.н.), с която ще бъде променено местоположението на имотната граница между два или повече съседни урегулюирани поземлени имоти. С проекта за изменение на плана за регулация се обосновава целесъобразността от промяната на имотната граница. Новата имотна граница между имотите, съответстваща по местоположение на регулационната граница, определена по взаимно съгласие на съседите (с предварителния договор по чл. 15, ал.3 ЗУТ), се отразява в кадастралния план след влизането в сила на проекта за изменение на регулацията и сключването на окончателния договор.

Както вече бе посочено, в ЗУТ не бяха възпроизведени правилата за образуване на дворищнорегулационни парцели по ЗТСУ, в това число и възможността за разместване на имотните граници по силата на плана. Вместо това законодателят предвиди сключването на “предварителни договори за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи” като основание за одобряване на план за регулация, с който се установяват регулационни линии, които не съвпадат с имотни граници. Разпоредбите в ЗУТ относно урегулюирането на поземлените имоти съобразяват границите им и не допускат възможност за придаване или отчуждаване на части от тях по силата на самия план. Промяната на границите на имотите при урегулюирането им се извършва само въз основа на съгласие на пряко заинтересованите собственици, изразено с нотариално заверен договор. Появата на това законодателно решение е провокирана от правилото, че с подробен устройствен план по чл. 16 или по чл. 17 ЗУТ се урегулюират само поземлени имоти, които не са били урегулюирани с предишен подробен устройствен

план, а с последващ подробен устройствен план **границите между поземлените имоти могат да се променят само със съгласие на собствениците им.**

**В ЗУТ е въведено ново съдържание на понятието "урегулиране". Разпоредбите на ЗУТ, за разлика от постановките на отменения ЗТСУ, влягат в понятието "урегулиране" единствено градоустройствен смисъл. Налагащите се като предпоставка за това урегулиране промени в собствеността на поземлените имоти се допускат само чрез сключването на гражданскоправни сделки, а не по силата на административния акт за одобряването на подробния устройствен план.**

С подробен устройствен план, извън случаите на урегулиране по имотни граници, могат да се урегулират:

- налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти;
- поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на чл. 19 от ЗУТ, с цел изпълномеряването им с части от съседни имоти;
- съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти.

Първата хипотеза (чл. 17, ал.2, т.1 ЗУТ) касае образуването на отделни урегулирани поземлени имоти от един по-голям неурегулиран поземлен имот по желание на собственика му. Образуването на няколко самостоятелни урегулирани поземлени имоти от площта на един неурегулиран поземлен имот може да бъде направено с различни цели. Например: 1) бъдеща делба, ако собствениците са повече от един; 2) продажба или самостоятелно застрояване на новите урегулирани поземлени имоти; 3) определяне на различно конкретно предназначение за всеки или за някои от отделните новообразувани урегулирани поземлени имоти и др. При урегулирането им един или няколко от новообразуваните урегулирани поземлени имоти могат да имат различно конкретно предназначение – в едни да бъде предвидено жилищно или вилно застрояване, в други – офиси и обществено обслужване, в трети - производствено-складови дейности, в четвърти - спорт и озеленяване и т.н. Възможно е част от неурегулирания поземлен имот да бъде предназначен за изграждане на обекти, публична собственост – улици, озеленени площи за широко обществено ползване и т.н. Обособяването на самостоятелни урегулирани поземлени имоти за части от поземления имот създава нови самостоятелни обекти на собственост, всеки от които с устройствен режим и конкретно предназначение. С нововъзникналите обекти на собственост собственикът може да се разпoredи поотделно или да ги застрои



самостоятелно. Спецификата в тази хипотеза се състои в това, че при одобряването на проекта за подробен устройствен план част от регулационните граници на новообразуваните урегулирани поземлени имоти няма да съответстват на имотните граници. Имотни граници, съответстващи на вътрешните регулационни линии на новите УПИ, ще възникнат след като, в резултат на разпоредителна сделка или делба, се обособят нови поземлени имоти собственост на различни лица.

Втората хипотеза (чл. 17, ал.2, т.2 ЗУТ) се отнася за „упълномеряването” на имоти до необходимите размери по чл.19 ЗУТ. Това е случаят, при който по желание на собственика с подробния устройствен план от неурегулирания поземлен имот ще се създаде урегулиран поземлен имот за ниско жилищно застрояване. Изискванията за минимални размери на урегулираните поземлени имоти се отнасят само за тези, предназначени за ниско жилищно застрояване (свободно или сключено само между два съседни УПИ), т.е. основно застрояване с жилищна сграда с височина до 10 м.

Минималните изисквания са както следва:

- в градовете - най-малко 14 м лице и 300 кв. м повърхност;
- в курортните населени места и селищни образувания и в курортните зони на населените места - най-малко 16 м лице и 500 кв. м повърхност;
- във вилните зони - най-малко 18 м лице и 600 кв. м повърхност;
- в селата или частите от тях с преобладаващ равнинен терен - най-малко 16 м лице и 500 кв. м повърхност, а при специфични теренни и стопански условия, както и на главни улици - най-малко 14 м лице и 300 кв. м повърхност;
- в селата или частите от тях с преобладаващ стръмен терен - най-малко 12 м лице и 250 кв. м повърхност.

В случаите когато се урегулират неурегулирани поземлени имоти, които не отговарят на тези минимални изисквания за лице и повърхност, и същите не могат да бъдат намалени при условията на чл. 19, ал.3 ЗУТ, възможностите са:

**а)** Собственикът на поземления имот да постигне предварителна договореност със съсед за придобиването на част от съседен поземлен имот, с която да «упълномери» имота си до постигането на необходимите минимални размери, позволяващи с проекта за ПУП да се образува УПИ с конкретно предназначение за ниско жилищно застрояване (свободно или свързано в два съседни имота).

**б)** С проекта за ПУП да се потърси възможност за друг характер и начин на застрояване, при които размерите на УПИ се определят със самия подробен

устройствен план, без да се спазват нормите по чл. 19, ал. 1 ЗУТ. Това е възможно, когато се предвижда средно или високо жилищно застрояване, или ниско свързано застрояване в повече от два имота. Нормите за лице и повърхност по чл. 19, ал. 1 ЗУТ не се прилагат и в случаите когато с проекта за ПУП се предвижда за застрояване със социални жилища (§5, т.67 от ДР на ЗУТ) или за друго специфично застрояване (сравни новата редакция на чл. 19, ал.5 ЗУТ съгласно ДВ, бр. 61 от 2007 г.). Допустимо е, дори и поземленият имот да се намира в жилищна устройствена зона, ако е с лице и повърхност под изискуемите по чл. 19, ал.1 ЗУТ и собственикът не постигне предварително споразумение с нито един от своите съседи за „упълномеряване” на имота с цел образуване на УПИ с жилищно застрояване, с проекта за ПУП да се предвиди нежилищно застрояване, като регулационните линии на УПИ се проведат по общите правила - по имотни граници (чл. 17 от Наредба № 7/2003 г.).

Третата хипотеза (чл. 17, ал.2, т.3 ЗУТ) третира създаването на съсобствени урегулirани поземлени имоти, т.е включване на два или повече самостоятелни поземлени имота в един нов урегулirан поземлен имот с конкретно предназначение и режим на устройство. В този случай по волята на собствениците на тези имоти могат да се образуват съсобствени урегулirани поземлени имоти с предназначение както за жилищно строителство, така и за застрояване за други нужди. Предпоставка за одобряване на план за **регулация**, с който се образува съсобствен урегулirан поземлен имот, е наличието на предварителен договор по чл. 17, ал.3 ЗУТ. Всъщност с одобряването на плана за регулация **няма да възникне съсобственост** между собствениците на поземлените имоти, включени в общия урегулirан поземлен имот. Възникването на нов обект на собственост – съсобствен урегулirан поземлен имот, настъпва със сключването на окончателния договор за прехвърляне на собственост. Вещноправният ефект на сделката се състои в трансформация (изменение) на правото на собственост върху отделни поземлени имоти в идеална съсобственост при съответни квоти върху един урегулirан поземлен имот.

Различните възможности за урегулirане на поземлените имоти, предвидени в чл. 17 ЗУТ, обслужват интересите на собствениците им и позволяват по-голяма гъвкавост при създаването и одобряването на подробния устройствен план.

В ЗУТ обаче не са намерили изрична правна регламентация някои често срещани в практиката хипотези, изложени по-долу:

Допустимостта на „упълномеряването“ когато урегулираният поземлен имот не е с предназначение за ниско жилищно застрояване, а за други нужди. При стеснително тълкуване на разпоредбата на чл. 17, ал.2, т.2 ЗУТ може да се приеме, че при урегулиране на поземлени имоти, ако размерите им не отговарят на изискванията на чл. 19 ЗУТ, в границите на новообразуваните УПИ могат да се включват части от съседни имоти само с цел упълномеряването им до минималните размери по чл. 19, ал.1 ЗУТ. От редакцията на чл. 17, ал.2 т.2 ЗУТ не може да се направи категоричен извод, че във всички останали случаи образуването на урегулирани поземлени имоти с граници, различни от имотните, е незаконосъобразно. Считам, че няма пречки с подробен устройствен план да се предвиди образуване на УПИ с функции, съответстващи на инвестиционните намерения на собственика и отговарящи на основното предназначение на устройствената зона, като регулационните му линии не съвпадат с имотните граници на поземления имот. В този случай предпоставка за включването в границите на УПИ на части от съседни имоти е съгласието на собствениците на тези съседни имоти, изразено в предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи на частите от съседни имоти, включени в границите на УПИ. Най-малкото, подобно урегулиране на неурегулирани поземлени имоти не е забранено от закона и налагането на такава практика не противоречи на духа и принципите на ЗУТ. Сделките са допустими при условията на чл. 200, ал.2 ЗУТ, съгласно който не е необходимо реалните части от поземлени имоти в границите на населените места да отговарят на изискванията за лице и повърхност по чл. 19 ЗУТ, когато се присъединяват към съседен имот.

Друг практически проблем поставя урегулирането на поземлените имоти за изграждане на обектите по чл. 205 ЗУТ (обектите, публична собственост на държавата и общините). Очевидно е, че при създаването на урегулираните поземлени имоти, предназначени за тези нужди, регулационните линии не е задължително да съвпадат с имотните граници на имотите. В подкрепа на този извод е правилото на чл. 206, ал.1 от ЗУТ, съгласно който «за изграждане на обектите по чл. 205 се отчуждават недвижими имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи, както и съобразно изискванията за сигурност и безопасност.» Това означава, че при образуването на УПИ за обекти по чл. 205 ЗУТ се изхожда от характера и предназначението на обекта и се спазват специфичните технически, устройствени,

санитарно-хигиенни, противопожарни и други изисквания, относими към конкретния обект. Части от поземлени имоти могат да бъдат включвани в урегулиран поземлен имот за обекти по чл. 205 ЗУТ само ако от остатъка от имота може да се образува урегулиран поземлен имот в съответствие с изискванията на чл. 19, т.е. УПИ с конкретно предназначение за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано само между два съседни имота (чл. 206, ал.2 ЗУТ).

Други възможности, които допуска ЗУТ, са:

- части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти при условията на чл. 17 и 19, без да бъдат отчуждавани (чл. 206, ал.3 ЗУТ);
- при запазване на основното застрояване остатъкът от поземления имот може да се ползва по предназначението, което имотът е имал преди създаването на УПИ за обекта по чл. 205 ЗУТ, ако собственикът е съгласен да се образува маломерен урегулиран поземлен имот.

За реализацията на последните две възможности е необходимо съгласие на собствениците. В случай че такова съгласие не се постигне, целият поземлен имот се определя за отчуждаване, като се включва в границите на урегулирания поземлен имот, предназначен за обекта по чл. 205 ЗУТ.

Считам, че няма пречки да бъде постигнато съгласие между засегнатите собственици за «упълномеряване» на поземления имот при условията на чл. 17, ал.2, т.2 ЗУТ.

Например, ако по комуникационни съображения се налага новопроектирана улица да се прокара така, че само част от поземлен имот да попада под трасето на улицата, за да се включи остатъкът от имота в границите на друг урегулиран поземлен имот, е необходимо предварителното съгласие на собствениците на поземлените имоти. Собствениците могат да постигнат съгласие за:

- «упълномеряване» на свободната част от поземления имот чрез разпоредителна сделка в полза на единия собственик (обичайно става дума за покупко-продажба на частта от поземления имот, която остава извън уличната регулация и попада в съседен УПИ);
- създаване на съсобствен УПИ;

Ако не е постигнато съгласие между собствениците и въз основа на изрично заявление на собственика, от остатъка на поземления имот може да се образува «маломерен»

поземлен имот. В ЗУТ не се съдържа определение за «маломерен поземлен имот». Изхождайки от разпоредбите на отменения ЗТСУ, може да се приеме, че това са поземлени имоти, чиито площ и лице не отговарят на изискванията на чл. 19, ал.1 от ЗУТ за образуване на УПИ за ниско жилищно застрояване свободно или свързано само между два съседни имота. Считам, че няма пречки с подробния устройствен план да се образува УПИ за други нужди, а не за ниско жилищно застрояване, тъй като в този случай няма да се изискват минимални размери на УПИ.

В описаните по-горе хипотези съгласието на засегнатите собственици трябва да бъде постигнато преди одобряването на подробния устройствен план, тъй като тяхната воля има пряко отражение върху предвижданията му. Що се отнася до формата на съгласието, считам, че то трябва да бъде изразено чрез сключването на предварителен договор при условията на чл. 15, ал.3 или чл. 17, ал.3 от ЗУТ (основанието зависи от това, дали се изработва нов или се прави изменение на действащ подробен устройствен план).

От изложеното могат да се направят няколко заключения относно урегулирането на поземлените имоти по ЗУТ.

**Урегулиране е налице винаги, когато за конкретен поземлен имот или за група съседни поземлени имоти с подробен устройствен план се определя конкретно предназначение и режим на устройство.**

**При урегулирането на конкретен поземлен имот с цел самостоятелно застрояване вътрешните регулационни линии минават по имотните му граници и същият задължително трябва да има достъп до улица, път или алея.**

**ЗУТ не забранява създаването на урегулирани поземлени имоти, в които попадат повече от един или части от различни поземлени имоти, с цел осигуряване на целесъобразно застрояване или за обезпечаване на инвестиционните намерения на собствениците. Образуването им е обусловено от волята на собствениците им. В тези случаи поземлените имоти, включени в границите на урегулирания поземлен имот, имат общо предназначение и режим на устройство, а вътрешните регулационни линии могат и да не съвпадат с имотните граници. Влизането в сила на подробния устройствен план е предпоставка за промяна на имотните граници (границата на собственост) чрез сключване на гражданскоправни сделки или провеждане на отчуждителни производства.**

### **2.3. Предпоставки за застрояване на поземлените имоти. Застрояване на поземлени имоти, включени в общ урегулиран поземлен имот.**

От изложеното се установява, че когато в границите на един УПИ са включени повече от един или части от съседни поземлени имоти, учредяването на съсобственост е предпоставка за застрояването му. Става въпрос за случаите когато застроителният план предвижда построяването само на една сграда, която е ситуирана така, че при спазване на техническите правила и нормативи (отстояния от вътрешните регулационни линии) попада върху части от различни поземлени имоти, включени в границите на един УПИ. Създаването на идеална съсобственост върху УПИ в този случай е предпоставка за изграждането на новата сграда, която ще бъде съсобствена при същите квоти, при които е установена съсобствеността при сключването на сделката по чл. 17, ал.2, т.3 във връзка с ал.3 ЗУТ. Възможно е след учредяването на съсобствеността върху УПИ, съсобствениците да учредят право на строеж на един от тях или на трето лице за изграждането на новопредвидената сграда.

Възможно е предвиденото застрояване в отделните поземлени имоти, попадащи в един УПИ, да може да бъде реализирано самостоятелно. Това са случаите когато с плана са образувани големи УПИ, в които са предвидени за изграждане повече от една сграда или различни по вид строежи. Последните могат да бъдат реализирани от отделните собственици в границите на отделните поземлени имоти, включени в общ УПИ. В тази хипотеза не е задължително преди разрешаване на строителството да се извършва сделка за създаване на съсобственост. Достатъчно е при одобряването на проектите и издаване на разрешенията за строеж да се спазват показателите на застрояване, които са установени общо за урегулирания поземлен имот (а не за всеки от поземлените имоти, включени в него). За доказването на тези обстоятелства одобряващата администрация следва да изиска идеен проект или ситуация за цялостното застрояване на общия УПИ, а издаденото разрешение за строеж за отделните обекти да бъде съобщено на собствениците на поземлени имоти, включени в границите на УПИ.

#### **В практиката се застъпват и противоположни становища.**

Популярно е мнението, че във всички случаи на образуван общ УПИ, в който попадат различни поземлени имоти или части от поземлени имоти, възниква съсобственост между собствениците на тези имоти/части от имоти.

Изразява се също така становището, че образуването на такива УПИ, без в хода на производството по одобряване на ПУП да е представен предварителен договор по чл.

15, ал.3, съответно по чл. 17, ал.3 от ЗУТ, води до незаконосъобразност на одобрения план.

Считам, че нито едно от тези твърдения **не намира опора в действащите разпоредби на ЗУТ.**

Както бе казано по горе, в отменения ЗТСУ се съдържаха правила за създаване на съсобствени дворищнорегулационни парцели, като бе прогласено правилото, че „съсобствеността се създава по силата на самата регулация.” Юридическият факт, водещ до възникване на съсобственост, беше влизането **в** сила на дворищнорегулационния план и нищо не зависеше от волята на собствениците. Тази норма не е възпроизведена в новия закон. При действието на ЗУТ трансформацията на собствеността върху отделни поземлени имоти, включени в границите на общ УПИ, в съсобственост става въз основа на сложен фактически състав, който включва: 1) наличието на влязъл в сила ПУП, с който е образуван общ УПИ и 2) сключване на окончателен договор за създаване на съсобственост. Следователно за разлика от правилата на ЗТСУ (отм.), при действието на ЗУТ **влизането в сила на ПУП е само една предпоставка (част от фактическия състав), а не юридическият факт, създаващ съсобственост.** В съответствие с чл. 17, ал.3 и 5 от Конституцията на България ЗУТ допуска промени в правото на собственост да настъпят само и единствено по волята на собственика (освен ако не се касае за принудително отчуждаване за държавна или обществена нужда срещу предварително и равностойно обезщетение), но не и по силата на административен акт, в това число и по силата на подробен устройствен план.

Разбира се, за целите и нуждите на устройственото планиране се налага в редица случаи границите на УПИ да не съвпадат с имотните граници на поземлените имоти. Със ЗУТ не е въведена забрана да се образуват урегулирани поземлени имоти, включващи повече от един поземлен имот и/или и части от съседни поземлени имоти. Става въпрос за преценка относно целесъобразността на устройствените предвиждания и създаването на УПИ (включително устройствено зонирание, параметри на застрояване, характер и начин на застрояване и др.), в чиито граници попадат повече от един поземлен имот. Считам, че в хода на изработването на проекта за ПУП сключването на предварителен договор по чл. 15, ал.3 и чл. 17, ал.3 ЗУТ е задължително, когато предвиденото застрояване не може да бъде реализирано без учредяване на съсобственост върху новообразувания общ УПИ. В останалите случаи, дори и да не е налице сключен предварителен договор, собствениците могат да

защитят правата си чрез възражения, предложения и искания по предвижданията на проекта за подробен устройствен план в хода на производството по съобщаването и разглеждането му от експертния орган на одобряващата администрация.

В случай че заинтересуваните собственици не подпишат предварителен договор преди одобряването на проектоплана и/или пропуснат възможността да възразят срещу предвижданията на проекта, с който се образува общ УПИ, те имат право да обжалват административния акт, с който е одобрен подробният устройствен план. При разглеждането на жалбите следва да бъде преценено дали оплакванията засягат спазването на императивни разпоредби на ЗУТ или се навеждат съображения относно целесъобразността на предвижданията на одобрения ПУП.

#### **2.4. Сравнение на правилата за урегулиране на поземлените имоти по ЗТСУ (отм.) и по ЗУТ.**

ЗТСУ	ЗУТ
<p>1.Застроителният и регулационен план като единна градоустройствена форма обхваща:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• застроителен и регулационен план за обществените мероприятия (мероприятия на общините, държавата и юридическите лица);</li> <li>• застроителен и регулационен план за дворищнорегулационните парцели (дворищнорегулационен план).</li> </ul>	<p>1.Подробните устройствени планове могат да бъдат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• план за регулация и застрояване;</li> <li>• план за регулация; планът за регулация може да бъде план за улична регулация - ПУР (план за регулация само на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост);</li> <li>• план за застрояване;</li> <li>• работен устройствен план;</li> <li>• парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии.</li> </ul>
<p>2.Със застроителен и регулационен план се предвиждат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ мероприятия на общините и държавата;</li> <li>■ мероприятия на юридическите лица, като строителство на сгради</li> </ul>	<p>2.С подробните устройствени планове се урегулират улици, както и квартали и поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване.</p> <p>Поземлените имоти се урегулират с:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ улични регулационни линии, които</li> </ul>



<p>и съоръжения и създаване на терени за стопанските и обществените им нужди;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ терени за обществено жилищно строителство.</li> <li>■ със застроителен и регулационен план могат да се групират за индивидуално комплексно жилищно строителство урегулирани и неурегулирани имоти.</li> </ul> <p>3.Със застроителен и регулационен план се образуват дворищнорегулационни парцели за жилищно и вилно строителство.</p> <p>Дворищнорегулационните парцели се образуват чрез:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>а) урегулиране на пълномерни имоти;</li> <li>б) урегулиране на маломерни имоти (по повърхност или по лице) при съответно упълномеряване;</li> <li>в) урегулиране на имоти или на части от имоти в общ (съсобствен) парцел</li> </ol> <p>4.Парцелите се отреждат със самия план:</p>	<p>определят границата с прилежащата улица (лице на имота);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ вътрешни регулационни линии, които определят границите със съседните имоти (странични и към дъното на имота), при условията на чл. 16 или 17.</li> <li>■ в урегулираните с подробен устройствен план поземлени имоти регулационните линии стават граници на имотите.</li> </ul> <p>3.С подробен устройствен план се урегулират само поземлени имоти, които не са били урегулирани с предишен подробен устройствен план. Урегулираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урегулиране освен в предвидените в този закон случаи (чл.134 от ЗУТ).</p> <p>С подробен устройствен план за населено място или за част от него се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници</p> <p>4.С подробен устройствен план могат да се урегулират:</p>
---	---

<ol style="list-style-type: none"> <li>1) за пълномерния имот, който се урегулира;</li> <li>2) за маломерния имот, който при урегулирането се упълномерява;</li> <li>3) за имотите, включени при урегулирането им в общ парцел.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти;</li> <li>2) поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на чл. 19, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти;</li> <li>3) съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти</li> </ol>
<p>5. Частите на съсобствениците в образувани по регулация общи парцели за малкоетажно и средноетажно застрояване са равни.</p> <p>Когато образуваният общ парцел е за многоетажно и комплексно малкоетажно застрояване, частите на съсобствениците съответстват на стойността на местата, включени в парцела.</p> <p>Недвижимите имоти, придадени към парцели на други физически или юридически лица, се смятат за отчуждени от деня на влизане в сила на дворищнорегулационния план</p>	<p>5. Границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.</p> <p>За създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти заинтересуваните собственици сключват предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.</p> <p>Идеалните части на съсобствениците в образуванияте съсобствени урегулирани поземлени имоти се определят със самия договор.</p>

## **2.5. Особености на сделките по чл. 15, ал.3 и чл. 17, ал.3 ЗУТ.**

**Предмет на предварителните договори по чл. 15, ал.3 и чл. 17, ал.3 от ЗУТ.**

Разпоредбите на чл. 15, ал.3 и на чл. 17, ал.3 ЗУТ поставят няколко основни въпроса относно характера на предварителните и окончателните договори за прехвърляне на собственост и общите изисквания към тях.

Договорите по чл. 15, ал.3 и чл.17, ал.3 ЗУТ са предварителни договори по смисъла на чл.19 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД). Те имат за цел да ангажират собствениците с подписването на окончателна разпоредителна сделка със съответните имоти при събдяване на едно отлагателно условие, а именно - одобряването и влизането в сила на подробен устройствен план (план за регулация или изменение на плана за регулация).

Предмет на предварителния договор по чл. 15, ал.3 от ЗУТ е реалната част от поземления имот, която се присъединява към съседен поземлен имот с цел създаване на урегулирани поземлени имоти с нови граници и площ. В практиката голямо значение има правилното описание на частите от поземления имот, предмет на сделката. Това е частта от поземления имот, която съобразно изготвения проект за изменение на регулацията попада в регулационните граници на съседен урегулиран поземлен имот. Границите и площта на имота, предмет на сделката, се ограничават от проектните регулационни линии на новообразувания урегулиран поземлен имот, който включва и част/и от съседен/ни имот/и. Тъй като с план за регулация се налага промяна на границите на урегулираните поземлени имоти по съображения за по-целесъобразно застрояване, най-често с предварителен договор по чл. 15, ал.3 ЗУТ се извършва замяна на реални части от съседни имоти. Практиката показва, че е необходимо предварителните договори по чл. 15, ал.3 ЗУТ да се придружават от скица-проект за изменение на плана за регулация, на която графично са означени по подходящ начин границите и площта на реалната част от поземления имот, която е предмет на сделката. Същите правила са приложими и при сключването на предварителните договори по чл. 17, ал.3 във връзка с ал.2, т.2 ЗУТ.

Предмет на предварителния договор по чл. 17, ал.3 във връзка с ал.2, т.3 ЗУТ е образуването на съсобствен урегулиран поземлен имот от два или повече съседни поземлени имоти. Съществена част от предмета на този договор са квотите на съсобственост. Те се определят от договарящите страни и могат да съответстват на площите на всеки един от имотите или на пазарната им стойност. Възможно е квотите да бъдат определени по друг начин съобразно желанието на собствениците.

В предварителните договори задължително следва да се упомене, че сключване на окончателния договор може да се извърши след влизане в сила на съответния подробен устройствен план. Съгласно чл. 15, ал. 6 ЗУТ заповедта за одобряване на плана за регулация, с който се променят границите между урегулирани поземлени имоти по реда на чл. 15, ал. 3 ЗУТ, не подлежи на обжалване. Тя влиза в сила с издаването ѝ и се съобщава на заявителите само за сведение. Следва да се има предвид, че това не се отнася за плана за застрояване, ако такъв е одобрен едновременно с проекта за изменение на плана за регулация. Заповедта за одобряване на подробния устройствен план по чл. 17, ал.1 във връзка с ал. 3 ЗУТ също подлежи на обжалване по общия ред.

**Производството по урегулиране на поземлените имоти, **респективно** по промяна на границите на урегулирани поземлени имоти по реда на чл. 15, ал.3 и чл. 17, ал.3 ЗУТ** включва следните стъпки:

- изработване на проект за ПУП или за изменение на действащия ПУП;
- сключване на предварителен договор по чл. 15, ал.3 или по чл. 17, ал.3 ЗУТ въз основа на скица-проект;
- производство по одобряване на проекта въз основа на изрично заявление на засегнатите съседи;
- сключване на окончателен договор въз основа на скица-извадка от влезлия в сила ПУП (за териториите с одобрена кадастрална карта се прилага и скица, издадена от АГКК);
- отразяване на настъпилите изменения в кадастралния план (§ 4 от ПЗР на ЗКИР) или на кадастралната карта по реда на чл. 57 и сл. от Наредба № 3 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

## **2.6. Урегулиране на поземлените имоти при условията на чл. 16 ЗУТ (градска комасация).**

5.1. Терминът "градска комасация" се наложи в практиката през 1998 г. в хода на обсъждането на проекта за изменение и допълнение на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (ДВ, Бр. 41 от 1998 г.)

С преходните и заключителни разпоредби на този закон бе изменен действащият тогава ЗТСУ и в чл. 21а бе регламентирана т. нар. "градска комасация" като алтернативен способ за изработване на подробни градоустройствени планове за части от населените места.

С малки корекции и допълнения институтът бе възпроизведен в чл. 16 от действащия ЗУТ. Преди да бъдат коментирани неговите основни принципи, е необходимо да бъде пояснен терминът "градска комасация", тъй като той не е употребен в текста на закона и за него няма легално определение. Най-често терминът "комасация" се свързва с процеса на окрупняване на земеделските земи, проведен за някои землища или части от землища в България при действието на Закона за кадастър и комасация (Одобрен с указ № 55 от 04.06.1941 г., обн. ДВ бр. 127 от 13.06.1941 г.). Съгласно чл. 34 от Закона за кадастър и комасация *"комасацията се извършва с цел да се съберат полските имоти на отделните собственици на едно или повече места, да се създадат условия за по добро стопанисване на същите и за благоустрояване на землището"*. Принципите на комасиране на полските имоти по Закона за кадастър и комасация са прогласени в чл. 46 и гарантират прокарването на пътищата, създаването на „парцели” с правилна форма и достъп до път, окрупняване на земите на отделния собственик в местността, в която са били повечето от имотите му, при комасирането всеки стопанин да получи еднаква по качество и количество земя и т.н.

„Комасирането” е определено в чл. 16 ал.1 и ал.4 ЗУТ като урегулиране чрез подробен устройствен план на неурегулирани поземлени имоти и определяне на необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост, **на озеленените площи, обединени в зелена система**, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. В процеса на изработването на плана за всеки собственик на недвижим имот се определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява местоположението на имотите в местността, но не и точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност, не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

## **5.2. От цитираните разпоредби се извличат основните принципи на „градската комасация”:**

1. Урегулират се само територии с неурегулирани поземлени имоти, както и територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план;
2. С подробния устройствен план за територията се определят необходимите площи за озеленяване и за обектите на техническата и социалната

инфраструктура, както и размерът на процентната част, която следва да бъде отстъпена в полза на общината от всеки неурегулиран поземлен имот;

3. Всеки собственик получава равностоен урегулиран имот или имоти в същата местност при съблюдаване на устройствената зона, в която неурегулираният имот е имал преобладаващо местоположение.
4. Урегулираните имоти са с пазарна стойност, не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.
5. Отстъпените части от неурегулирани поземлени имоти се придобиват от общината със строго определено предназначение, което не може да бъде променяно.

**5.2.1.** При условията на чл. 16 ЗУТ се изработват подробни устройствени планове за територии, за които поземлените имоти не са урегулирани с подробен устройствен план (§ 5, т.3 от ДР на ЗУТ). Това може да са неурегулирани части на урбанизираните територии (неурегулирани малки населени места по чл. 58 ЗУТ), земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ или поземлени имоти, попадащи в земеделски или горски територии за промяна на предназначението им с цел застрояване. В приложното поле на чл. 16 ЗУТ попадат и онези части от урбанизираните територии (населените места), за които са налице одобрени подробни устройствени планове (заварени подробни градоустройствени планове), изработени при действието на отменения ЗТСУ, които не са приложени.

В ЗУТ не са посочени критерии за определянето на „неприложената първа регулация по предходен устройствен план”. Най-често това са територии в строителните граници на населените места по смисъла на чл. 104, ал.2 от ППЗТСУ (отм.), за които са изработени застроителни и регулационни планове при действието на ЗТСУ (отм.), но прилагането им е осуетено от приемането на реституционното законодателство и последвалите промени в обществено икономическия живот на страната. В териториите с неприложена първа регулация по смисъла на чл. 16, ал.1 ЗУТ попадат поземлените имоти, които са били в обхвата на **плана за обществени мероприятия** по чл. 21, т.1 от ЗТСУ в редакцията преди ДВ бр. 34/2000г. (отм.), за които не е започнало или не е приключило производство по отчуждаване по реда на ЗТСУ, или отчуждаването е отменено. Неприложените дворищнорегулационни планове към датата на влизането в сила на ЗУТ се прилагат по реда на § 6 от ПР на ЗУТ. За поземлените имоти, урегулирани чрез дворищнорегулационен план, предвид необходимостта от преценяване на отчуждителното му действие, е по-правилно да се приложат правилата на § 6 и § 8 от ПР на ЗУТ, вместо да се изработва план по чл. 16 от ЗУТ.

С ПУП по чл. 16 ЗУТ се определят необходимите площи за озеленяване и за обектите на техническата и социална инфраструктура, както и размерът на процентната част, която следва да бъде отстъпена в полза на общината. Тъй като придобитите от общините площи в резултат на прилагането на чл. 16 ЗУТ са публична общинска собственост, може да се направи извод, че в отстъпените в полза на общината по силата на плана части от поземлени имоти площи се включват озеленените площи за широко обществено ползване. Останалите обекти, които формират процентната площ на общината, са обектите по чл. 205 ЗУТ – транспортна и техническа инфраструктура и обекти на здравеопазването, социалното подпомагане и образованието.

Най-лесно могат да бъдат демонстрирани принципите на градската комасация чрез съпоставянето на този вид устройствено планиране с правилата за урегулиране на поземлените имоти по чл. 14 - 17 ЗУТ. В закона е залегнало императивното изискване при изработването на подробните устройствени планове /с изключение на плановете по чл. 16/ да се съблюдават имотните граници и промяната им да се извършва само със съгласие на пряко заинтересованите собственици. Този принцип е оправдан за територии, които са били вече обект на урегулиране, т.е. те са били обект на устройване с градоустройствен план в миналото, при което за тях е осигурен достъп от улица, захранване с инженерни мрежи и конкретно предназначение.

**Сравнение между ПУП, изработен по общите правила на ЗУТ, и ПУП, изработен по правилата на чл. 16 ЗУТ**

<b>ПУП, изработен по общите правила на ЗУТ</b>	<b>ПУП, изработен по реда на чл. 16 ЗУТ</b>
<p>■ с ПУП за населено място или за част от него се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. Границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално</p>	<p>■ с ПУП на всеки собственик на недвижим имот се определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. С ПУП се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост, и на общите мрежи и съоръжения на</p>

<p>заверени подписи.</p> <p>■ Въз основа на влезли в сила подробни устройствени планове недвижими имоти - собственост на юридически и физически лица, могат да бъдат отчуждавани по реда на ЗДС и на ЗОС за обекти - публична собственост на държавата и общините.</p>	<p>техническата инфраструктура.</p> <p>■ С влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто</p>
--	--

За териториите с неурегулирани поземлени имоти или за териториите, за които изработените при действието на ЗТСУ (отм.) подробни градоустройствени планове за обществени мероприятия не са намерили своята реализация до влизане в сила на ЗУТ, единственият ефективен принцип е този на градската комасация.

Изискването на чл. 16 ЗУТ за определяне на равностоен урегулиран имот за всеки неурегулиран поземлен имот, попадащ в обхвата на плана, означава, че с този план не е допустимо по градоустройствени съображения /т. е. по добре познатия ни аргумент за градоустройствена целесъобразност/ цели имоти или значителни части от имоти, собственост на частни лица, да бъдат предназначени за отчуждаване за улица за сметка на други имоти, на които ще им бъде осигурен достъп, или които ще бъдат запазени почти незасегнати. При изработването на проекта за ПУП по правилата на чл. 16 ЗУТ, дори и за поземлените имоти, които попадат изцяло под трасето на новопредвидена улица, с плана задължително се определят равностойни урегулирани поземлени имоти. При съобразяване на местоположението им в местността, границите на тези урегулирани поземлени имоти могат и да не съответстват на кадастралните граници на поземлените имоти преди урегулирането им. Площите, необходими за прокарване на улици, площади и булеварди, пропорционално се съотнасят към площите на цялата територия в обхвата на подробния устройствен план. След изработването и влизането в сила на подробния устройствен план всеки собственик получава новообразуван урегулиран поземлен имот, който може да бъде с площ по-малко до 25% от неурегулирания поземлен имот, който същият собственик е притежавал преди изработването на плана. За този урегулиран имот ще бъде гарантиран както достъп до улица, булевард или алея, така и захранване със съответните инженерни мрежи, конкретно предназначение и режим на устройство. Урегулирането на имотите посредством подробния устройствен план по чл. 16 ЗУТ увеличава пазарната им



стойност, както и създава условия за бързата реализация на предвижданията, определени с плана. Тъй като с влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 16 ЗУТ общината придобива собствеността върху онези площи необходими за прокарването на улици, булеварди и площи, не се налага провеждането на процедурата по принудително отчуждаване по глава 17 ЗУТ (чл.205 и сл.), която често е осуетявана от липсата на средства в общинските бюджети или от съдебни процедури при обжалване на отчуждаването по съдебен ред. Придобиването на собствеността върху терените, попадащи под трасетата на новопредвидените улици от страна на общината, улеснява и изграждането на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, които се полагат под улицата (електропроводи, газопроводи, топлопроводи и др.).

### **5.3. Производство по изработване и одобряване на ПУП по правилата на чл. 16 ЗУТ (градска комасация):**

- 1) приемане на решение на компетентния орган за изработване на подробен устройствен план по реда на чл. 16 ЗУТ;
- 2) изработване на проект за подробен устройствен план, с който се определят:
  - обектите на публичната собственост на общината (озеленени площи за широко обществено ползване, улици, булеварди и други обекти на техническата и социалната инфраструктура в обхвата на плана);
  - процентът за редукция на площта на имотите;
  - равностоен урегулиран имот (имоти) за всеки собственик;
- 3) приемане на решение на комисията по чл. 210 ЗУТ за стойността на имотите преди урегулирането им и на пазарна стойност на урегулираните поземлени имоти, образувани с проектоплана;
- 4) съобщаване, разглеждане, одобряване и влизане в сила на плана (приложими са общите правила на ЗУТ);
- 5) издаване на заповед от кмета на общината на основание чл. 16, ал. 5 от ЗУТ за точно индивидуализиране на всеки отделен урегулиран поземлен имот;
- 6) изпращане на заповедта на Службата по вписванията за вписване в имотния регистър;
- 7) изпращане на влезлия в сила план на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за служебно нанасяне в кадастъра (чл. 57 и сл. от Наредба № 3 от 28 април

2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри).

Основните смущения и спорове, които поражда правилата на чл. 16 от ЗУТ ("градската комасация") са свързани с "разместването на собствеността", както и с широко разпространеното становище, че е налице „безвъзмездно” отнемане на част (до 25 %) от неурегулираните поземлени имоти в полза на общината.

В отклонение на правилото на чл. 17 ЗУТ, че при устройването на териториите посредством подробен устройствен план задължително се съблюдават кадастралните граници на поземлените имоти и "придаване по регулация" или "отнемане по регулация" по принцип е недопустимо, с влизането в сила на подробния устройствен план, **одобрен на основание чл. 16 ЗУТ**, собствеността върху неурегулиран поземлен имот се трансформира в собственост върху урегулиран поземлен имот (имоти). Разместването на собствеността може да засегне границите на правото на собственост (физическите граници на поземления имот), площта и местонахождението му. Разместването на собствеността настъпва **по силата на самия подробен устройствен план**. Съгласно чл. 16, ал.5 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части от датата на влизане в сила на плана. За да настъпи вещноправният ефект обаче, подробният устройствен план трябва **задължително да бъде одобрен на основание чл. 16 ЗУТ**.

Пропускането на основанието на чл. 16 ЗУТ в решението за одобряване на проекта ще затрудни доказването на принципите на урегулиране, възприети с плана, и може да доведе до отмяната му като незаконнообразен поради нарушение на чл. 59, ал.2, т.4 от АПК (непосочване на фактическите и правни основания за одобряване на плана).

Правилото на чл. 16, ал.5 ЗУТ, което придава вещноправни последици на подробния устройствен план е въведено при строги ограничения и императивни кумулативни изисквания относно равностойността на новообразуваните урегулирани имоти, местоположението им в същата местност, съответно в по-благоприятната устройствена зона, както и задължението за **всеки** неурегулиран поземлен имот да бъде определен **съответен урегулиран имот**. Като допълнителни гаранции за защита интересите на собствениците на неурегулирани поземлени имоти е изискването урегулираните поземлени имоти, които придобиват собствениците да бъдат с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им. Неспазването на

което и да е от посочените кумулативни изисквания е основание за отмяна на подробния устройствен план при обжалването му по съдебен ред. Проверката на съда включва и решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ, с което се определят стойността на имотите преди урегулирането им и пазарната стойност на урегулираните поземлени имоти, образувани с плана.

Друг основен въпрос е от кой момент ще се извърши разместването на собствеността? В ал.5 на чл.16 ЗУТ е казано, че собствеността се придобива с влизане в сила на плана, т.е. трансформирането на собствеността върху един неурегулиран поземлен имот в собственост върху урегулиран поземлен имот, определен с подробен устройствен план се извършва със самия подробен устройствен план, считано **от деня на влизането му в сила**. Трансформацията на собствеността не настъпва с влизането в сила на заповедта по чл. 16, ал.5 ЗУТ. С нея само се извършва индивидуализиране на новообразувания урегулиран поземлен имот, който се получава в резултат на прилагането на подробния устройствен план, одобрен при условията на чл. 16 ЗУТ. Тази идентификация е необходима, защото след влизането в сила на ПУП по чл. 16 ЗУТ ще липсва идентичност между имотите, описани в документите за собственост, и урегулираните поземлени имоти, придобити в резултат на действието на плана. Процедурата по отразяване на настъпилите промени в границите на поземлените имоти и получаването на идентификатор са уредени в Наредба № 3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (чл. 60 от наредбата).

Задължително ли е проектите за подробни устройствени планове по чл. 16 ЗУТ да се изработват въз основа на влязла в сила кадастрална карта? Действително така гласи разпоредбата на чл. 16, ал.2 ЗУТ. През последните няколко години обаче на основание § 6, ал.7 от ПР на ЗУТ се наложи практиката за териториите, за които няма изработена и приета кадастрална карта, при изработването на проектите по чл. 16 от ЗУТ да се използват «наличните кадастрални планове, плановете за земеразделяне и другите планове, свързани с възстановяване правото на собственост върху земеделски земи и земи и гори от горския фонд».

**§ 3. Прилагане на дворищнорегулационните планове по § 6 от ПР на ЗУТ. Последници от отпадане на отчуждителното действие на дворищнорегулационния план (§ 8 от ПР на ЗУТ).**

Съгласно § 5 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗКИР "парцел, по отношение на който дворищнорегулационният план е приложен, е поземлен имот", а "дворищнорегулационният план е приложен за тези части от парцела, за които е платено дължимото обезщетение за придадените към парцела недвижими имоти на други физически или юридически лица, съответно когато частите на съсобствениците в образуван по регулация общ парцел са изравнени" (§ 5, ал.2 ЗКИР). Затова с влизането в сила на ЗУТ като основен обект на урегулиране бе възприет поземленият имот и бяха въведени правила и изисквания за прилагане на неприложените дворищнорегулационни планове. Прилагането на дворищнорегулационните планове е с цел трансформиране на дворищнорегулационните парцели с неуредени сметки по регулация в поземлени имоти със стабилни граници на собственост, заснети и отразени в кадастрална карта, съответно в кадастрален план, които при устройственото планиране да бъдат обект на урегулиране. Изискванията на § 6 от ПР на ЗУТ за прилагането на дворищнорегулационните планове в конкретни срокове е израз на основното правило в ЗУТ, че на урегулиране подлежат поземлените имоти, като се съобразяват имотните им граници, а регулационните линии, установени с плана, не водят до промяна на границите на правото на собственост. По тази причина в ЗУТ не са възпроизведени правилата на чл. 33 ЗТСУ (отм.) относно приложената и неприложена регулация при изработването на изменения или създаването на нови планове. При изработването на изменения на действащите дворищнорегулационни планове или на нови подробни градоустройствени планове по реда на ЗТСУ (отм.), в случай че дворищната регулация не е приложена, се изхождаше от първоначалното (преди регулацията) положение на недвижимите имоти. (Подробно за приложното поле на чл. 33 от ЗТСУ (отм.) и за „приложената регулация” Тълкувателно решение № 3/1993 г. на ОСГК).

В ЗУТ се възприе следният подход:

1. Действащите към деня на влизане в сила на ЗУТ дворищнорегулационни планове можеха да бъдат приложени по реда на ЗТСУ (отм.) в 6-месечен срок от деня на влизането в сила на закона (до 30.09.2001 г.).
2. Одобрените при действието на ЗТСУ (отм.) дворищнорегулационни планове, които влизат в сила след влизането в сила на ЗУТ, могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането им в сила.

**След изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и ал.4 от ПР на ЗУТ отчуждителното действие на влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове за**

**изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява (§ 8, ал.1 от ПР на ЗУТ).**

От цитираните разпоредби на § 6 и § 8 от ПР на ЗУТ могат да се изведат следните правила за прилагане на дворищнорегулационните планове:

А) Със ЗУТ по законодателен път отчуждителното действие на дворищнорегулационните планове се ограничи със срок.

Б) Дворищнорегулационните планове се прилагат по досегашния ред на ЗТСУ (отм.).

В) Ако дворищната регулация не бъде приложена по реда на ЗТСУ (отм.) в течение на 6-месечните срокове по § 6, ал.2 и 4 от ПР на ЗУТ, собствеността върху дворищнорегулационен працел с неуредени сметки по регулация се трансформира в собственост върху имот (имот, за който е отреден дворищнорегулационният парцел), а придадените части от имоти на трети лица отново стават собственост на бившите собственици. Съсобствеността върху дворищнорегулационни парцели с малкоетажно и средноетажно жилищно застрояване, възникнала по силата на регулацията, се прекратява.

Г) След изтичане на сроковете по § 6, ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ не могат да се сключват разпоредителни сделки с дворищнорегулационни парцели с неуредени сметки по регулация;

Д) След изтичане на сроковете по § 6, ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ собствениците имат правата по § 8, ал.2 от ПР на ЗУТ.

А) Сроковете по § 6, ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ са преклузивни. След изтичането им отчуждителното действие на дворищнорегулационните планове се погасява и се възстановява състоянието на имотите преди урегулирането им.

Разпоредбите на § 6, ал.2 и 4 от ПР на ЗУТ запазват „временно” отчуждителния ефект на дворищнорегулационните планове. Преди изтичането на 6-месечните срокове собствениците на имоти, за които са образувани дворищнорегулационни парцели чрез придаването на части от съседни имоти, както и собствениците на имоти, части от които се придават към дворищнорегулационни парцели, собственост на трети лица, могат да приложат дворищнорегулационния план по досегашния ред. В случай че дворищнорегулационния план не бъде приложен в сроковете по § 6, ал. 2 и 4, отчуждителното действие се прекратява (§ 8, ал.1 от ПР на ЗУТ). Този ефект може да

бъде предотвратен само ако собственикът, който има интерес от прилагането на ДРП, подаде искане до общинската администрация за изготвяне на оценка в изискуемите срокове. Подаденото в срок заявление е пречка за отпадането на отчуждителното действие на регулацията. Налага се изводът, че не е необходимо в 6-месечния срок да бъде приключено производството по прилагане на ДРП, а е достатъчно в този срок то да е започнало. В този смисъл е разпоредбата на § 8, ал.6 от ПР на ЗУТ, която гласи: „Започнатите производства по прилагане на дворищнорегулационни планове се довършват по досегашния ред. За започнато производство се счита денят на подаване на искането за оценка в общинската администрация в срока по § 6, ал. 2 и 4.”

Б) прилагането на дворищнорегулационните планове е "по досегашния ред", т.е. по реда на ЗТСУ (отм.). По смисъла на цитираните текстове под "досегашния ред" се имат предвид разпоредбите на ЗТСУ, уреждащи процедурата по прилагане на дворищната регулация - чл. 110 - 114 и чл. 134 - 136 от ЗТСУ /в сила до 30.03.2001 г./.

Прилагането на дворищнорегулационния план може да се извършва по следните начини:

- По реда на чл. 111 ЗТСУ. Разпоредбата на чл. 111, ал.1 от ЗТСУ (отм.) гласи: «Правоимащите могат да заявят с нотариално заверено заявление до кмета на общината, че са надлежно обезщетени за отчуждените имоти.» Следователно няма пречки собствениците на придаваемите и отчуждаемите части от съседни имоти да заявят с нотариално заверено заявление до кмета на общината, че са надлежно обезщетени за отчуждените имоти преди изтичането на сроковете по § 6, ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ. На базата на това изявление на заинтересованите лица нотариусът издава нотариален акт за "недвижимите имоти, придадени по дворищнорегулационния план към парцели на други физически или юридически лица, и за частите в мястото на образуван по регулация общ парцел” (чл. 134, ал.2 ЗТСУ).
- В случай че отношенията между съседите не се уредят по гореописания начин, е необходимо в срока по § 6, ал.4 от ПР на ЗУТ заинтересованият собственик да подаде искане за уреждане на сметките по регулация чрез извършване на оценка на придаваемата, съответно на отчуждаемата част. Нотариусът издава нотариален акт за имотите, придобити по регулация, едва след влизане в сила на оценката и представяне на доказателства за плащане на дължимите суми, тъй

като тогава са налице условията за заемане на имота (чл. 114, ал.1 във връзка с чл. 134, ал.2 ЗТСУ отг.).

- Чрез заемането им по законоустановения ред - чрез въвод във владение въз основа на нотариален акт за собственост по регулация на новия собственик. Съгласно чл. 134, ал. 3 ЗТСУ този нотариален акт се издава след погасяване по давност на вземането за обезщетение на правоимащия бивш собственик.

Същите правила са приложими при уреждане на отношенията между съсобствениците в образувания по регулация съсобствен дворищнорегулационен парцел, отреден за малкоетажно и средноетажно застрояване (за понятието "приложена регулация" вж. Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. на ОСГК).

Важно е да се отбележи, че става въпрос за прилагане само на дворищнорегулационните планове, но не и за частта от застроителния и регулационен план "за обществени мероприятия". Както бе посочено по-горе, дворищнорегулационен е планът, с който са създадени дворищнорегулационни парцели, а именно парцелите, предназначени за жилищно и вилно застрояване. Всички останали парцели, предназначени за други нужди /за обществено жилищно строителство, комплексно обществено обслужване, за административни нужди и т.н./, не са дворищнорегулационни.

Правилата за прилагане на дворищната регулация не следва да се прилагат за регулационните планове, одобрени при действието на ЗТСУ от 01.01.2001 г. до 30.01.2001 г., както и по отношение на плановете, одобрени на основание § 6, ал.3 от ПР на ЗУТ след изменението му в ДВ бр. 41 от 2001 г. Тези подробни градоустройствени планове нямат непосредствен вещноправен ефект, тъй като са одобрени след отмяната на правилата на дворищната регулация по ЗТСУ (чл. 28 е изменен, а чл. 29 -31 от ЗТСУ са отменени с изменението на ЗТСУ ДВ, бр. 34 от 2000г. в сила от 01.01.2001 г.)

В) Последници от отпадането на отчуждителното действие:

- Собствеността върху дворищнорегулационния парцел с неуредени сметки по регулация се трансформира в собственост върху поземления имот, за който е отреден парцелът.
- Частите от съседни поземлени имоти, които са били придадени към дворищнорегулационни парцели, отредени за съседни имоти, „се връщат в патримониума” на бившите им собственици;

- Създадената по силата на дворищнорегулационния план съсобственост върху дворищнорегулационния парцел за малкоетажно и средноетажно жилищно застрояване се прекратява и се възстановява собствеността върху бившите реални имоти, участващи в него.

Отпадането на отчуждителното действие на дворищнорегулационния план не засяга образуваните при действието на ЗТСУ (отм.) съсобствени дворищнорегулационни парцели за многоетажно жилищно застрояване. Тъй като при тях квотите на съсобствениците не се изравняват, съсобствениците не си дължат обезщетение. При тази хипотеза не е налице условие, със събъждането на което прилагането на регулацията да се стабилизира. Затова винаги когато се налага да се изследва дали е приложена дворищната регулация, трябва да се извършва проверка относно характера на застрояване, предвиден за дворищнорегулационния парцел. По смисъла на ЗТСУ и ППЗТСУ „многоетажно” е застрояването, когато е предвидено изграждането на жилищни сгради на 6 и повече етажи. Броят на етажите се определя със застроителния план при спазване на разпоредбите на чл. 57 и 57а от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство (ПНТСУ отм.). Съгласно чл. 57, ал.3 от Наредба № 5 за ПНТСУ (отм.) приземният стаж се включва в броя на етажите, както и таванският стаж в подпокривното пространство, когато светлата височина над зида, който е по фасадната плоскост, е по-голяма или равна на 1,5 м, а съгласно чл. 57а от същата наредба „в подробните градоустройствени планове броят на етажите в жилищните сгради се означава с арабско число. Когато се предвижда приземен стаж за магазини, гаражи или за други нежилищни нужди, същият се означава съответно с буквите "М", "Г" или "М/Г".

Г) Забраната за извършване на сделки за разпореждане с дворищнорегулационен парцел с неуредени сметки по регулация е логична. Както бе казано по-горе (буква „б”), след изтичането на сроковете по § 6, ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ отчуждителното действие на ДРП се прекратява. Следователно след този срок прехвърлителят не би могъл да прехвърли собствеността върху парцела, тъй като вече не е собственик на придадените по регулация части от съседни имоти. Затова дори и прехвърлителят да се легитимира с нотариален акт за парцел с неуредени сметки по регулация, всъщност предмет на сделката е поземленият имот, за който е бил отреден парцел по силата на дворищнорегулационния план. Няма пречка предмет на прехвърлителна сделка да бъде дворищнорегулационен парцел, за който прехвърлителят се легитимира с нотариален



акт за парцел с неуредени сметки по регулация, ако пред нотариуса бъдат представени доказателства, че са изплатени дължимите обезщетения за уреждане на сметки по регулация, когато такива обезщетения се предвиждат.

Д) Собствениците на поземлени имоти, за които е отпаднало отчуждителното действие на дворищнорегулационния план могат:

1. да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма;
2. да поискат изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на този закон;
3. да поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти.

Когато заинтересованите собственици желаят да спазят предвижданията на заварения застроителен и регулационен план, независимо от факта, че е отпаднало отчуждителното действие на дворищнорегулационния план, е налице т.нар. „доброволно прилагане на дворищната регулация.” Причините могат да бъдат различни, но най-често са свързани с целесъобразност на предвиденото застрояване. В § 8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ е предвидена възможност заинтересованите собственици да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма. Законодателят не е дефинирал в какво се състои прилагането на дворищната регулация чрез «договор за прехвърляне на собственост». Редакцията на текста дава всички основания да се счита, че става въпрос за сделки между заинтересованите собственици на «придаваеми» и «отчуждаеми» части, чрез които се постига ефектът на приложената регулация. Т. е. чрез прехвърляне на реалните части от съседен имот, които попадат в границите на дворищнорегулационен парцел с неуредени сметки по регулация, се променя имотната граница на поземления имот и тя съвпада с регулационната линия на парцела. Възможно е и сключването на спогодба между заинтересованите собственици за създаване на съсобствен урегулиран поземлен имот въз основа на дворищнорегулационен план, с който се предвижда образуване на съсобствен дворищнорегулационен парцел. С договора ще се определят квотите на съсобственост, които обичайно съответстват на пазарната стойност или на площта на частите от поземлените имоти, включени в съсобствения парцел.

Формирането на този извод се основава на:

1) разпоредбата на § 8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ, която изисква само договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма;

2) нормата на § 8, ал.3 от ПР на ЗУТ, която препраща към условията и реда на чл. 15, ал. 4 и 5 и чл. 17, ал. 4 и 5 когато някои от имотите са държавна или общинска собственост;

3) правилото на чл. 200, ал.2 от ЗУТ, съгласно което реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност, когато „частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот.”

В случай че заинтересуваните собственици нямат интерес от прилагането на дворищнорегулационния план (не желаят да запазят предвижданията на регулационния план или на застроителния и регулационния план), те разполагат с две възможности:

- да поискат изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на този закон;
- да поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти.

В хипотезата на § 8, ал.2, т.2 от ПР на ЗУТ заинтересуваните лица следва да образуват производство по чл. 135 от ЗУТ за допускане на изменение на действащия план. (Съгласно § 6, ал. 1 от ПР на ЗУТ действащите към деня на влизане в сила на ЗУТ подробни градоустройствени планове запазват действието си и се изменят при условията и по реда на ЗУТ). Приложими са общите изисквания на ЗУТ за изменение на планове, от които най-важното е към искането да бъде приложена скица с предложение за изменението му. Считаю, че основателността на искането за допускане на изменение на плана в тази хипотеза ще се преценява по общите правила на чл. 135 от ЗУТ. Независимо от това, че нито в § 8 от ПР на ЗУТ, нито в чл. 135 от ЗУТ се съдържат конкретни основания за отказ, изработването на проект за изменение не може да бъде отказано, ако искането се основава на § 8, ал.1 и ал. 2, т.2 от ПР на ЗУТ и е придружено от скица предложение за изменение. Основанието за допускане на изменението на действащия план е фактът на отпадане действието на дворищната регулация. В практиката е възможно да възникнат затруднения при доказване на обстоятелството, че дворищната регулация не е приложена.

За разлика от хипотезата на § 8, ал.2, т.2 от ПР на ЗУТ когато е постъпило искане за изменение на действащия план с цел привеждане на вътрешните регулационни линии в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти (§ 8, ал.2, т.3 от ПР на ЗУТ), законодателят е предвидил изчерпателно основанията за отказ за допускане на изменението. Съгласно § 8, ал.4 от ПР на ЗУТ кметът на общината издава заповед за отказ по исканото изменение на плана, когато:

- не са изтекли сроковете по § 6, ал. 2 или 4 от ПР на ЗУТ за прилагане на дворищната регулация по реда на ЗТСУ;
- налице е започнало производство по прилагане на дворищнорегулационния план;
- искането касае изменение на действащите регулационни планове за обекти на публичната собственост;
- ако в резултат на изменението поземления имот остава без лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк.

Странно законодателно решение е възприето в § 8, ал.5 изр. второ. Редакцията на текста навежда на извода, че кметът на общината не може да откаже изменение на действащия план по § 8, ал.2, т.3 от ПР на ЗУТ за привеждане на вътрешните регулационни линии в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти дори и ако в резултат на изменението на плана за регулация планът за застрояване за съответните урегулирани поземлени имоти влиза в противоречие с действащите устройствени правила и норми. Това означава, че при постъпило искане за изменение на основание § 8, ал.2, т.3 от ПР на ЗУТ компетентният орган не е овластен да преценява дали е възможно да бъде реализиран застроителният план, а е длъжен да го допусне, при условие че не е налице някое от основанията за отказ по ал.4. Систематичното тълкуване на разпоредбите на § 8, ал.2, т.3, ал.4 и ал.5, изр. второ от ПР на ЗУТ показва, че ако в резултат на изменението по § 8, ал.1, т.3 от ПР на ЗУТ планът за застрояване не може да бъде приложен без нарушение на строителните правила и нормативи, главният архитект на общината може да откаже да издаде разрешение за строеж.

При сравняването на двете възможности за изменение на действащия план по § 8, ал.2, т.2 и т.3 от ПР на ЗУТ се установява, че има разлика в обхвата на изменението, което ще бъде допуснато, в кръга на заинтересуваните лица, както и в условията за влизането им в сила.

Изменението на плана по § 8, ал.2, т.2 от ПР на ЗУТ се подчинява на общите правила на ЗУТ.

Изменението на плана за регулация по § 8, ал.2, т.3 от ПР на ЗУТ обхваща само съседни дворищнорегулационни парцели с неприложена дворищна регулация и цели привеждане на вътрешните регулационни линии в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти. Проектът за изменение на регулацията обхваща само изместване на регулационните линии по границите на имотите, установени след отпадането на отчуждителното действие на дворищната регулация. Заинтересувани страни в производството са само собствениците на дворищнорегулационни парцели, които са непосредствено засегнати от отпадането на отчуждителното действие на дворищната регулация. Обжалването на заповедта за изменение на плана за регулация по § 8, ал.2, т.3 от ПР на ЗУТ не спира изпълнението ѝ. Това означава, че дори и да е постъпила жалба срещу заповедта на кмета по § 8, ал.4 от ПР на ЗУТ, главният архитект на общината има право да издаде разрешение, за строеж освен ако в резултат на изменението на дворищнорегулационния план по § 8, ал. 2, т. 3 планът за застрояване за съответните урегулирани поземлени имоти е влязъл в противоречие с действащите устройствени правила и норми (§ 8, ал.5 от ПР на ЗУТ).

В последната ал. 7 на § 8 от ПР на ЗУТ е предвидено, че правилата относно отпадането на отчуждителното действие на дворищнорегулационните планове не се прилагат за „действащите регулационни планове за обекти на публичната собственост.“ Разпоредбата от една страна е ненужна, защото регулационните планове за обекти на публичната собственост (част от заварените планове за обществени мероприятия по отменения ЗТСУ) нямат непосредствен отчуждителен ефект нито при действието на ЗТСУ (отм.), нито при действието на ЗУТ, а се реализират чрез отчуждителни производства. От друга страна текстът е полезен, тъй като прекратява споровете в практиката дали е налице дворищнорегулационен парцел с неуредени сметки по регулация, когато не е приложена уличната регулация. Очевидно, когато съобразно заварен подробен градоустройствен план по § 6, ал.1 от ПР на ЗУТ част от поземлен имот попада под трасето на новопредвидена улица, а от останалата част е образуван дворищнорегулационен парцел (урегулиран поземлен имот), като вътрешните регулационни линии съвпадат с имотните му граници, не е налице дворищнорегулационен парцел с неуредени сметки по регулация. В този случай не е налице забраната на § 6, ал.5 от ПР на ЗУТ и предмет на сделката в зависимост от волята на страните може да бъде както урегулираният поземлен имот (в регулационните му граници), така и целият поземлен имот, включително и частта му, попадаща под трасето на улицата.