

КРИТИЧЕН АНАЛИЗ НА ПРОМЕНИТЕ В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО
ПО ПРИЛАГАНЕ НА НЯКОИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Ивелина Велчева

A CRITICAL ANALYSIS OF THE CHANGES IN LEGISLATION
UPON THE APPLICATION OF SOME DEVELOPMENT PLANS

Ivelina Velcheva

Abstract: *This article performs a critical analysis of the changes in legislation upon the application of some development plans. It outlines the differences in the course of the settlement of the current issue. Emphasis is put on the evolution of the regulation of this subject. Also, some of the legal matters that have arisen and their resolution in legal practice and science are reviewed. As a result, the paper represents a sketch of and a topic for further discussion on the matter.*

Keywords: *development plans under Art. 16 and Art. 17(2) of the Spatial Development Act; application of a development plan under Para. 22 of the Final Provisions of the Spatial Development Act.*

Устройственото планиране в Република България има наложила се традиция и иновативен подход. То има за цел и гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението на страната¹. Устройството на територията и правилата, които обществото е установило за него в различните области, предпоставят необходимите условия за развитие на обществото².

Постигането на този социален, икономически и правен резултат е свързано и с групиране на поземлените имоти³ в общи и подробни устройствени планове.

За да разгледаме същината на представената тема, следва да се спрем на хронологичната последователност в регламентацията на някои разпоредби от устройствените закони, действали в Република България преди приемане на сега прилагания във връзка с устройството и благоустрояването Закон за устройството на територията (ЗУТ), както и на някои възникнали проблеми и наложените се правни разрешения в теорията и съдебната практика.

Правилата за регулацията са от публичен характер⁴. Основен принцип, който се

¹ Чл. 1 от Закона за устройство на територията.

² Сивков, Цв. Основи на устройството на територията. Курс лекции. С.: Софи-Р, 2008, с. 15.

³ Чл. 24, ал. 2 от ЗКИР и § 5, т. 2 от ЗУТ определят поземления имот като част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

⁴ Арсов, П. Коментар и практическо ръководство на Закона за благоустройство на населените места в Царство България, С., 1931, с. 21, Цит. по Бакалова, В. Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастър. С.: ИК Труд и право, 2019, с. 93.

следва е непротиворечивост между държавните, обществените и личните интереси⁵.

Урегулирането на населените места е предмет на регламентация още в Закона за благоустройството на населените места в Княжество България от 1898 г.⁶ Там се въвеждат изисквания за лице и площ в зависимост от предназначението на недвижимите вещи, както и т.нар. „улични тегоби“⁷. Нормирано е, че измененията на „...утвърдени проекти за управление, или нивелиране на улици, площади и пазарища, или за управление на отделни дворища, се допускат само във важни случаи“ (улична и дворищна регулация). От интерес за изложението е и урегулирането на дворните места за жилища, дюкяни, работилници, фабрики и др., както и за общественото озеленяване. Приети са правила за утвърждаване и обжалване на уличната и дворищната регулация. Създават се общи по регулация парцели. Засегнатите от благоустройствените мероприятия имоти и тези, предмет на предаване по дворищнорегулационните планове, се считат за отчуждени със самия план. Тези постановки в закона се запазват и в последващия Закон за благоустройство на населените места в Княжество България от 1905 г.⁸.

Със Закона за благоустройство на населените места от 1941 г.⁹ урегулирането на населените места се извършва в обществен интерес чрез уличнорегулационни и дворищнорегулационни планове. Уличнорегулационният план е свързан с цялостното благоустрояване на населените места или части от тях¹⁰, дворищнорегулационният план – с пространствените предели на правото на собственост на отделните лица, установява строителните парцели и определя за кой имот се отреждат.

Имотите, отредени за обществени мероприятия на държавата, общините и обществените организации, както и части от недвижимите вещи, придаваеми към парцели на други лица по дворищнорегулационния план се считат отчуждени по силата на регулационния план.

Непосредственото отчуждително действие на дворищнорегулационния план се запазва като принцип и в последващия Закон за планово изграждане на населените места¹¹.

В него отново се срещат правилата за „уличната тегоба“ при първоначално урегулиране на имотите.

Отчуждаването по уличнорегулационния план след изменението на закона през 1956 г. настъпва от деня на обезщетяване на носителя на петиторното право. Уредено е при тези хипотези носителите на вещните права да запазят правото си на собственост до провеждане на отчуждителното производство и обезщетяването им.

Урегулираният имот – парцел, е основно градоустройствено образувание в системата на териториалното и селищно устройство¹².

Отчуждителното действие на дворищнорегулационния план по Закона за териториалното и селищно устройство (ЗТСУ)¹³ засяга пряко правото на собственост на имотите, урегулирани в парцели, и правото на собственост на придаваемите имоти. За собствениците на отредените части от имоти към парцели на други лица се пораждат права на равностойно обезщетение, определено и получено при определена законоворегламентирана процедура.

Със застроителния и дворищнорегулационния план се създават парцели за имотите, които се урегулират. По този закон дворищнорегулационни парцели се образуват чрез уре-

⁵ Сивков, Цв. Основи на устройството на територията. Курс лекции. С.: Софи-Р, 2008, с. 16.

⁶ ДВ, бр. 2/1898 г.

⁷ Бакалова, В. Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастъра. С.: Труд и право, 2019.

⁸ ДВ, бр. 67/1905 г.

⁹ ДВ, бр. 117/1941 г.

¹⁰ Маринова, К. Актуална съдебна практика, във връзка с урегулирането на недвижимите имоти – правни режими, действие по отношение на вещните права, действаща нормативна уредба, В: Нотариален живот, 2017, с.2; https://notary-chamber.bg/sites/default/files/notarialenjivot_kameliqmarinova_0.pdf

¹¹ ДВ, бр. 227 /1949 г.

¹² Сокерев, Л., Е. Пенев, Л. Константинов. Териториално-устройствено планиране и селищно изграждане. С.: ДИ „Техника“, 1985, с. 173.

¹³ ДВ, бр. 29/1973 г.

гулиране на пълномерни имоти, урегулиране на маломерни имоти за упълномеряване, урегулиране на имоти или части от имоти в общи парцели.

Задачите, които се преследват, са единство в изграждането и развитието на селищата; свързване в хармонично цяло на съществуващото и новото; подчиняване изграждането, преустройството, развитието на населените места на единни и общи архитектурно – градоустройствени и строително-художествени критерии и изисквания¹⁴.

С тези планове правото на собственост върху имота се преобразува в право на собственост върху парцела. Така се образуват дворищнорегулационни парцели за жилищно и вилно строителство. По този начин местата със сградите, съоръженията, трайните насаждения, всичко, което трайно е прикрепено към земята, се придобива от собственика на парцела. То придобива ново качествено, а в определени случаи – и ново количествено изражение¹⁵. Качественото изражение в теорията се обяснява с преминаване на правото на собственост от физически лица към държавата, общините или други юридически лица, докато количественото изражение се отнася до промени в титулярството на правото на собственост от едни граждани към други.

В тези случаи става дума за „дворищнорегулационни парцели с неуредени сметки по регулация“¹⁶.

С отчуждителното действие на дворищнорегулационния план в практиката се свързва и въпросът за неговото прилагане, защото преминаването на правото на собственост по силата на регулацията придобива безусловно придобивно основание от деня, когато тя е приложена. Въпросът е от изключителна важност и предвид евентуалното ѝ изменение или създаване на цялостно нова регулация.

По ЗТСУ съществува възможност за урегулиране на имоти или части от тях в общ парцел. Това е т.нар от Асен Запрянов регулационна съсобственост¹⁷, което за правото е ново състояние в сравнение с обикновената съсобственост.

При общите по регулация парцели за малкоетажно и средноетажно застрояване е установен режим на равенство на дяловете. Изравняването на правата върху общия парцел се извършва помежду собствениците на имотите, за които е отреден парцелът, като се предвижда равна част общо за собствениците на всеки имот, а не за всеки отделен съсобственик. При прилагане на плана парцелът се счита като образуван от един имот и при последващ план следва да е заснет по този начин¹⁸.

При образуване на общи парцели за многоетажно застрояване не е налице нормативно изравняване на частите на правото на собственост на образувалите ги съседни имоти или части от имоти.

До регулационна съсобственост се стига при урегулиране на съседни маломерни, неупълномерими имоти; при урегулиране на неупълномерими остатъци от съседни пълномерни имоти или при урегулиране на съседни маломерни, неупълномерими имоти и неупълномерими остатъци от съседни пълномерни имоти.

Дворищнорегулационният план следва да се счита за приложен от момента, когато настъпва трансформация на регулационните линии в имотни граници при хипотезите на чл. 33, ал. 1 и ал. 2 ЗТСУ¹⁹. За да се осъществи този фактически състав, е необходимо строго съблюдаване на всички елементи по заемането на придаваемите части от имотите – чрез доброволно отстъпване или въвод във владение след снабдяване с изпълнителен титул, след изплащане на дължимото парично обез-

¹⁴ Сокеров, Л., Е. Пенев, Л. Константинов. Териториално-устройствено планиране и селищно изграждане. С.: ДИ „Техника“, 1985, с. 45.

¹⁵ Сокеров, Л., Е. Пенев, Л. Константинов. Териториално-устройствено планиране и селищно изграждане. С., ДИ „Техника“, 1985, с. 161.

¹⁶ Ковачев, С. Актуални въпроси по устройство на територията и строителството. С.: Труд и право, 2007, с. 17.

¹⁷ Запрянов, Ас. Режим и ограничения на вещните право по ЗТСУ. С.: Сиби, 2000, с. 91.

¹⁸ Запрянов, Ас. Режим и ограничения на вещните право по ЗТСУ. С.: Сиби, 2000, с. 100.

¹⁹ Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гр. д. № 2/1993, ОСГК на ВС.

щетение за отчуждените части от имотите, или поради погасителна давност.

В хипотезите на чл. 32, ал. 1 т. 2, 4 и 5 от ЗТСУ (отм.), когато кадастралният план – основа за изработване на регулационния план, съдържа съществени непълноти и грешки, явна фактическа грешка със значение за неговото предвиждане и когато планът е одобрен при закононарушения, независимо от замянето на придаваемите части е необходимо и осъществено владение върху тях в продължение на минимум 10 години, за да се приеме, че са изпълнени изискванията за „приложен план“. Тогава приложеният дворищнорегулационен план става кадастрална основа за последващия, а регулационните линии по предходния – имотни граници за действащия план на населеното място²⁰.

Действието на регулацията е подчинено на едно прекратително условие²¹.

В хипотезите, когато предходният план не е приложен, кадастрална основа за новия регулационен план е по-ранният, приложен план или положението на имотите към първия одобрен дворищнорегулационен план на населеното място, в състоянието от преди (*in statu quo ante*).

През 2001 г. е обнародван действащият благоустройствен закон – Закона за устройство на територията (ЗУТ)²².

Основната градоустройствена единица, в съответствие с нормата на закона е урегулираният поземлен имот. Според проф. д.ю.н. Владимир Петров няма разлика между парцели, образувани при действието на дворищнорегулационния план, и урегулирани поземлени имоти по ЗУТ²³. Размерите на тези две поземлени единици са регламентирани като еднакви; с определени граници; достъп от улица, път и алея; конкретно предназначение и режим на устройство.

От интерес за изложението са § 6 и § 8 от ПЗР на ЗУТ. Разпоредбите уреждат положението на придаваемите по предходния

ЗТСУ части от имоти към парцели на други лица. В случая прилагането на дворищнорегулационния план е от съществено значение за обособяване на поземления имот с неговите стабилни граници на собственост. Разликата се състои в това, че евентуалното прилагане или неприлагане на дворищнорегулационния план по сега действащия благоустройствен закон няма отношение при изработването на изменения или нови градоустройствени планове. Савин Ковачев²⁴ изразява идеята, че при заварени от Закон за устройство на територията, неприложени дворищнорегулационни планове е по-правилно да се приложат правилата на § 6 и § 8 от ПР на ЗУТ, вместо да се изработва план по чл. 16 от същия закон.

С нормата на § 6 от ПЗР на ЗУТ се дава възможност на действащите дворищнорегулационни планове или тези, одобрени по отменения Закона за териториалното и селищно устройство да бъдат приложени в шестмесечен срок от влизане на закона в сила. След изтичане на този преклузивен срок отчуждителното действие на плановете се прекратява. Не е пропуснат срокът за този собственик, който в шестмесечния срок е подал заявление за оценка. Под тази разпоредба не попадат други планове по Закона за териториалното и селищно устройство, като например застроителнорегулационния план за обществени мероприятия. Според автора ако не се поиска прилагане на плана в сроковете по § 6 от ПЗР на ЗУТ, в границите на съществуващия парцел по дворищнорегулационния план се създава съсобственост между лицето, което не е платило придаваемото място и лицето, от което не е било отчуждено това място.

Асен Запрянов²⁵ намира, че при неплащане в регламентирания мораторни срокове регулацията отпада автоматически, *ipso iure*, като имотната граница между имота, за който са отредени парцелът и имотът, от които се отчуждава мястото за този парцел, се трансформира от регулационна в имотна граница

²⁰ Виж чл. 86, ал. 2 от ПЗТСУ (отм.).

²¹ Петров, В. Устройство на територията. С.: Сиби, 2004, с. 107.

²² ДВ, бр.1 /2001 г.

²³ Петров, В. Устройство на територията. С.: Сиби, 2004, с. 578.

²⁴ Ковачев, С., Вл. Петров и др. Актуални въпроси по устройство на територията. С.: ИК Труд и право, 2007, с. 35.

²⁵ Запрянов, Ас. За приложението на § 6 и § 8 от ПЗР на ЗУТ. Пловдив: Блаком, с. 85.

между урегулирани поземлени имоти. Такава е последицата и при общите по регулация парцели, независимо дали те стават маломерни имоти.

По този начин законодателят реализира принципа на правната сигурност. Нормотворецът желае в кратък срок да уреди заварените процедури и да въведе нов правен режим на териториалното устройство.

В това изследване е важно да се разгледат и разграничат последиците при евентуална липса на уреждане на регулационните сметки между собствениците на отчуждените имоти и тези на парцелите, към които са придадени. Носителите на правото на собственост могат да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма, да поискат изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на Закона за устройство на територията или да поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти.

Автоматичното прекратяване на отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от имоти, без да е необходимо провеждане на административна процедура по § 8, ал. 2 от ПЗР на ЗУТ за изменение на неприложения дворищно-регулационен план, се коментира и в ТР № 3 от 28.03.2011 г. по т. д. № 3/2010 г. на ОСГК.

Какво се случва с регулационния план в тази част и имотите, по отношение на които не е приложена регулацията излага становище и Валентина Бакалова. Отпадането на отчуждителното действие на дворищнорегулационните планове – на тези, които са заварени при влизане в сила на ЗУТ, и тези, които са внесени за обявяване до 31 май 2001 г., но по правилата на отменения Закона за териториалното и селищно устройство, не води до отмяна на

плана или до отпадане на неговите предвиждания.

В. Бакалова, както и Асен Запрянов и проф. Владимир Петров смята, че планът за застрояване в този случай може да се реализира само при превеждане на регулационния план в съответствие с границите на имотите или след сключване на сделка – договор за прехвърляне на правото на собственост в нотариална форма между съседите, засегнати от прилагането на регулацията.

Спомената е и още една хипотеза – при подадено заявление за изменение на плана в неговата регулационна и/или застроителна част, по взаимно съгласие от засегнатите лица.

Извън обсега на преходното правило в закона за прилагане на дворищнорегулационните планове остават застроителнорегулационните планове за обществени мероприятия, както и съсобствените дворищнорегулационни парцели за многоетажно жилищно строителство, при които е предвидено със застроителен план изграждане на жилищни сгради на шест и повече етажа

Нормата е израз на основния принцип в ЗУТ, че на урегулиране подлежат поземлени имоти, като се съобразят имотните им граници, а регулационните линии, установени с плана, не водят до промяна на границите на правото на собственост²⁶.

По различен начин е уредено при действащия ЗУТ прилагането на плановете.

В § 22 от Заключителните разпоредби на ЗУТ подробният устройствен план се счита за приложен по отношение на регулацията с влизането в сила на административния акт за одобряване на подробен устройствен план по чл. 16; със сключването на окончателни договори за прехвърляне право на собственост, когато такива се предвиждат и с изплащането на обезщетенията по отчуждителните производства.

Според Валентина Бакалова прилагането на плановете за регулация и застрояване се извършва чрез реализация на предвижданията в тях.

Дворищнорегулационните планове, плановете за регулация, одобрени по реда на ЗУТ,

²⁶ Бакалова, В., И. Янкулов. Актуални въпроси на устройство на територията и кадастъра. С.: Труд и право, 2011, с. 286.

за разлика от тези, одобрени по ЗТСУ, Закона за планово изграждане на населените места нямат пряк отчуждителен ефект. Не се допуска промяна в правото на собственост по силата на подробния устройствен план, освен по волята на титулярите на правото на собственост. Ето защо е предвидено различно правило за тяхното прилагане. Изключение от нормираното принципно положение е планът за регулация по чл. 16 ЗУТ.

Планът за регулация по чл. 16 ЗУТ има непосредствен, безусловен вещноправен ефект. Той представлява нов механизъм за изработване на подробни устройствени планове за специфични части на населените места²⁷. С влизане в сила на плана за регулация по чл. 16 ЗУТ – т.нар. градска комасация²⁸ или благоустройствена комасация²⁹, регулационните линии стават имотни граници на собственост. Съществените характеристики на урегулираните поземлени имоти – лицето и площта на новообразуваните урегулирани имоти, конкретното им предназначение, характерът и начинът на застрояването им се определят със самия подробен устройствен план.

С този план се урегулират територии с неурегулирани поземлени имоти, както и територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план. Според Петя Цурева³⁰ не е приложена регулацията за територии, които са попадали в строителните граници на населените места и за които при действието на отменения ЗТСУ са изработени застроителни и регулационни планове, но те не са били приложени, както и територии, за които не е започнало или не е приключило производството по отчуждаване. Не е приложена регулацията и в случаите, когато

не са уредени сметките по регулация между собствениците на съседни имоти.

При урегулирането по чл. 16 ЗУТ се наблюдава отчуждително-обезщетителният характер на плана³¹, където е възможно само част от имота или целият да не попада върху първоначалното си положение, преди регулацията. Частта от имота или целият имот се счита отчужден от момента на влизане в сила на заповедта за одобряване на подробния устройствен план. За отчуждаване при тази хипотеза говори и Асен Запрянов³².

Обезщетителният момент е свързан с обстоятелството, че всеки собственик получава равностоен урегулиран имот (имоти), при съобразяване с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници с влизане в сила на заповедта за одобряване на подробния устройствен план. Урегулираните имоти са с пазарна стойност, не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Интерес представлява дискусиата, която проф. Владимир Петров предлага на правната мисъл, като посочва обстоятелството, че имотът, подлежащ на урегулиране, се индивидуализира едва със заповедта на кмета на съответната община по чл. 16, ал. 6 ЗУТ, след влизане в сила на подробния устройствен план, което е юридическа пречка за придобиване на имота по силата на плана. Според автора на „Устройство на територията“ придобиването на собствеността при хипотезата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ настъпва по силата на сложен фактически състав – той включва плана, който урегулира имотите, заповедта на кмета за индивидуализацията на урегулираните имоти и вписването на заповедта в имотния регистър.

²⁷ **Бакалова, В.** Градската комасация по Закона за устройство на територията. В.: Собственост и право, 2001, кн. 5, с. 28

²⁸ По подробно за „градската комасация“ виж в **Бакалова, В.** Градската комасация по Закона за устройство на територията. – Собственост и право, 2001, № 5.

²⁹ **Запрянов, Ас.** Благоустройствени отчуждавания до и при действието на ЗУТ. Собственост и благоустройство. Пловдив, Блаком.

³⁰ **Цурева, П.** Урегулиране на поземлени имоти в духа на чл. 16 и чл. 17 от Закона за устройство на територията. В.: Собственост и право, 2022, № 11, с. 68.

³¹ **Бакалова, В.** Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастъра. С.: Труд и право, с. 197.

³² **Запрянов, Ас.** Благоустройствени отчуждавания до и при действието на ЗУТ. Собственост и благоустройство. Пловдив, Блаком, с. 80.

В наши дни текстът на ал. 6 на чл. 16 от ЗУТ е категоричен, че собствениците на поземлени имоти придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти от датата на влизане в сила на плана.

Внимание във връзка с изложението налага и прилагането на плановете по чл. 17, ал. 2 ЗУТ. За разлика от проведения принцип в отменения ЗТСУ за отчуждителното вещно действие на дворищнорегулационен план, ЗУТ набляга върху договорното придобиване на части от имоти за упълномеряване на урегулираните поземлени имоти.

Основно правило по новия устройствен закон е при урегулиране на поземлените имоти регулационните линии да съвпадат с границите на имотите по кадастралната карта или кадастралния план.

При осъществяване на определени условия – градоустройствени съображения за целесъобразност на застрояването и икономичност на предвижданията или изрично изразено съгласие на собствениците на засегнатите поземлени имоти в подписан предварителен договор с нотариална заверка на подписите – не е възможно следването на този правен принцип. Затова при осъществяване на фактическия състав на нормите на чл. 17, ал. 2, т. 1, 2 и т. 3 от ЗУТ, регулационните линии на урегулираните поземлени имоти не съвпадат с границите на поземлените имоти по кадастралната основа.

Нормата на чл. 17, ал. 2 от ЗУТ предвижда, че с подробен устройствен план за населено място или за част от него се урегулират:

1. налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти;

2. поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията за минимално лице и повърхност, регулирани в чл. 19 от ЗУТ, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти;

3. съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници.

В първата хипотеза сме изправени пред образуване на няколко самостоятелни урегулирани поземлени имота от един неурегулиран поземлен имот. В този случай част от регулационните линии на урегулирани поземлени имоти, образувани от реални части от неурегулирания поземлен имот няма да съответстват на неговите имотни граници. Прилагането на този план не размества правото на собственост, но е необходимо осъществяване на отчуждителна процедура за обектите на публичната общинска и публичната държавна собственост, ако за части от поземления имот са налице такива предвиждания.

Имотните граници по този план, съответстващи на вътрешните регулационни линии на новите урегулирани поземлени имоти, ще възникнат, след като в резултат на разпоредителна сделка или делба се обособят нови поземлени имоти³³, в който смисъл е приложението на този план по силата на § 22 от Заключителните разпоредби на ЗУТ.

Упълномеряването във втората хипотеза на чл. 17, ал. 2 ЗУТ на територията, където се урегулират поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията за минимално лице и повърхност, регулирани в чл. 19 ЗУТ с части от съседни имоти, е по-широко понятие от това в отменения ЗТСУ. Действащият териториалноустройствен план предвижда, че упълномеряването предполага включването на реални части от съседни поземлени имоти при образуване на един урегулиран поземлен имот независимо от конкретното предназначение и режим на устройство. В случая регулационните линии на урегулирания поземлен имот не съвпадат с имотните граници на поземлените имоти. За да се одобри планът за регулация, е необходимо представяне на подписан предварителен договор между собствениците на имотите, части от които се включват в урегулиран поземлен имот.

Прилагането на плана по чл. 17, ал. 2, т. 2 ЗУТ се свързва с сключване на окончателен договор, с който собственикът или собствениците на съседните реални части от поземлените имоти прехвърля вещното право на собственост върху тях на собственика на новообразувания УПИ. След този момент ре-

³³ Бакалова, В., Янкулов, Иг. Актуални въпроси на устройството на територията и кадастъра. С.: Труд и право, 2011, с. 166.

гулационните линии стават кадастрални граници на поземлените имоти.

Законът за устройство на територията също, както и отмененият ЗТСУ си служи с понятието „маломерни имоти“. Маломерен имот е този, който е с площ и лице под изискуемите в чл. 19 ЗУТ. Законът за устройство на територията предвижда възможност за тяхното упълномеряване с части от съседни имоти.

По силата на отменения ЗТСУ упълномеряването на такива маломерни имоти настъпва с влизането в сила на дворищнорегулационния план. По сега действащия устройствен закон това упълномеряване настъпва въз основа на договор между собствениците на съседните имоти и собственика на маломерния, въз основа на който на последния да бъдат прехвърлен части от техните имоти, за да може маломерният имот да получи площ и лице, необходими за превръщането му в урегулиран поземлен имот с размери по чл. 19 ЗУТ с подробния устройствен план.

Отчуждителното действие на дворищнорегулационния план се заменя с регулиращото действие на подробния устройствен план и прехвърлителното действие на сделката между собствениците³⁴.

По силата на § 22 Заключителните разпоредби на ЗУТ прилагането настъпва със сключването на окончателен договор за прехвърляне правото на собственост.

По подобен начин настъпва прилагане на плана по чл. 17, ал. 1, т. 3 ЗУТ, където се урегулират съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти.

С подписването на окончателен договор за учредяване на право на съсобственост и за определяне на квотите в съсобствеността регулационните линии стават граници на собственост на новосъздадения съсобствен урегулиран поземлен имот, чиито граници на собственост съответстват на регулационните линии съобразно влезлия в сила план за регулация³⁵.

При създаването на съсобствен урегулиран поземлен имот два или повече съседни

имота или части от тях се включват в границите на новообразуван урегулиран поземлен имот.

Налице е разлика между съсобствен урегулиран поземлен имот и общ урегулиран поземлен имот без учредяване на съсобственост.

Във втория случай два или повече съседни поземлени имота се включват в регулационните граници на новообразувания урегулиран поземлен имот с оглед създаване на общ устройствен режим. При тази хипотеза регулационните линии са по външните кадастрални граници на поземлените имоти, включени в него.

Темата за прилагането на подробните устройствени планове е от изключителна важност за благоустрояването и е задължителна предпоставка за прилагане на плановете за застройване. Въпросът предполага задълбочени изучавания и дискусии, затова е необходимо вниманието на правната мисъл да се обърне към нея с необходимите респект и познание.

БИБЛИОГРАФИЯ // REFERENCES:

Бакалова, В. Новите положения в устройството на територията, благоустройството и кадастъра. С.: Труд и право, 2019 // **Bakalova, V.** Novite polozheniya v ustroystvoto na teritoriyata, blagoustroystvoto i kadastara. S.: Trud i pravo, 2019.

Бакалова, В., Янгулов, Иг. Актуални въпроси на устройството на територията и кадастъра. С.: Труд и право, 2011 // **Bakalova, V., Yangulov, Ig.** Aktualni vaprosi na ustroystvoto na teritoriyata i kadastara. S.: Trud i pravo, 2011.

Бакалова, В. Градската комасация по Закона за устройство на територията. – Собственост и право, 2001, № 5 // **Bakalova, V.** Gradskata komasatsia po Zakona za ustroystvo na teritoriyata. – Sobstvenost i pravo, 2001, № 5.

Запрянов, Ас. Режим и ограничения на вещните право по ЗТСУ. Регулационна съсобственост. С.: Сиби, 2000 // **Zapryanov, As.** Rezhim i ogranicheniya na veshtnite pravo po ZTSU. Regulatsionna sasobstvenost. S.: Sibi, 2000.

Запрянов, Ас. Собственост и благоустройство. Благоустройствени отчуждавания до

³⁴ В този смисъл е становището на проф. Владимир Петров в Устройство на територията. С.: Сиби, 2004, с. 128.

³⁵ **Бакалова, В., И. Янгулов.** Актуални въпроси на устройството на територията и кадастъра. С.: Труд и право, 2011, с. 294.

и при действието на ЗУТ. Пловдив: Блаком (б.г.) // **Запryanov, As.** *Sobstvenost i blagoustroystvo. Blagoustroystveni otchuzhdavaniya do i pri deystviето na ZUT. Plovdiv: Blakom (b.g.).*

Запryanov, As. Собственост и благоустройство. За приложението на § 6 и § 8 от ПЗР на ЗУТ, Пловдив: Блаком (б.г.) // **Запryanov, As.** *Sobstvenost i blagoustroystvo. Za prilozhenieto na § 6 i § 8 ot PZR na ZUT, Plovdiv: Blakom (b.g.).*

Ковачев, С., Вл. Петров, В. Бакалова, Б. Кишкилова, В. Ангелиева, Г. Даракчиев, Ст. Илова. Актуални въпроси по устройство на територията и строителството, С.: Труд и право, 2007 // **Kovachev, S., Vl. Petrov, V. Bakalova, B. Kishkilova, V. Angelieva, G. Darakchiev, St. Pova.** *Aktualni vaprosi po ustroystvo na teritoriyata i stroitelstvoto, S.: Trud i pravo, 2007.*

Маринова, К. Актуална съдебна практика, във връзка с урегулирането на недвижимите имоти – правни режими, действие по отношение на вещните права, действаща нормативна уредба, В: Нотариален живот, 2017 – https://notary-chamber.bg/sites/default/files/notarialenjivot_kameliqmarinova_0.pdf // **Marinova, K.** *Aktualna sadebna praktika, vav vrazka s ureguliraneeto na*

nedvizhimite imoti – pravni rezhimi, deystvie po otnoshenie na veshtnite prava, deystvashta normativna uredba, V: Notarialen zhivot, 2017 – https://notary-chamber.bg/sites/default/files/notarialenjivot_kameliqmarinova_0.pdf

Петров, В. Устройство на територията. С.: Сиби, 2004 // **Petrov, V.** *Ustroystvo na teritoriyata. S.: Sibi, 2004.*

Сивков, Цв. Основи на устройството на територията. С.: Софи-Р, 2008 // **Sivkov, Tsv.** *Osnovi na ustroystvoto na teritoriyata. S.: Sofi-R, 2008.*

Сокеров, Л., Е. Пенев, Л. Константинов. Териториално-устройствено планиране и селищно изграждане, С.: ДИ „Техника“, 1985 // **Sokerov, L., E. Penev, L. Konstantinov.** *Teritorialno-ustroystveno planirane i selishtno izgrazhdane, S.: DI „Tehnika“, 1985.*

Цурева, П. Урегулиране на поземлени имоти в духа на чл. 16 и чл. 17 от Закона за устройство на територията. – Собственост и право, 2022, № 11 // **Tsureva, P.** *Uregulirane na pozemleni imoti v duha na chl. 16 i chl. 17 ot Zakona za ustroystvo na teritoriyata. – Sobstvenost i pravo, 2022, № 11.*