

**ПОДДЪРЖАНЕ И ПОВИШАВАНЕ
НА ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ
по Закона за кадастър и имотен регистър**

проф. д-р инж. Илинка Методиева Иванова
НВУ „Васил Левски“, факултет АПВО и КИС
д-р инж. Петина Андреева Андреева
Югозападен университет - Благоевград

***Резюме:** С последните изменения на Закона за кадастър и имотен регистър възникват редица проблеми, които е необходимо да се решат своевременно. Един от тях е, че срокът за първото обучение на правоспособни лица съгласно Закона за кадастър и имотен регистър скоро изтича, а няма конкретни правила и технология за провеждането му. Всички правоспособни лица са силно притеснени за това, какво ще се случи след изтичане на двегодишния период през м. август 2021 г., тъй като има много неизвестни по този въпрос. В статията е представена една анкета, която няма претенции за представителност, но показва от какво се вълнуват правоспособните лица по кадастър, общините и службите по геодезия, картография и кадастър. Представени са предложения за тематика, която да се разглежда при това обучение, както и времето, мястото и евентуалното финансиране на обучаемите. Разгледано е и писмото изпратено до висшите училища и професионалните организации от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) за предлагане от тях на програма за обучение по пет теми.*

***Ключови думи:** Кадастър, обучение, поддържане и повишаване на квалификацията, имотни граници, регулационен план, числен модел...*

MAINTAINING AND ENHANCING PROFESSIONAL QUALIFICATION

Under the cadaster and property register act

**Prof. Dr. Eng. Ilinka Metodieva Ivanova,
Dr. Eng. Petina Andreeva Andreeva**

***Abstract:** According to the latest amendments to the Cadaster and Property Register Act, a number of problems arise, and need to be resolved in a short time. One of them is that the term for the first training of qualified specialists under the Cadaster and Property Register Act soon will expire, and there are no specific rules and technology for conducting it. All qualified specialists are very worried about what will happen after the expiry of the two-year period in August 2021, as there are many unknowns on this issue. The article presents a survey that has no claims for representativeness, but shows what the qualified specialists in cadaster, as well as the municipalities and the offices of geodesy, cartography and cadaster are concerned about. Proposals are presented about the topic that should be considered in this training, as well as the time, the place and the possible funding of the learners. The letter sent by The Agency for Geodesy, Cartography and Cadaster (AGCC) to the universities and the professional organizations for encouraging them to offer a training program on five topics, is also considered in the article.*

***Keywords:** Cadaster, training, maintenance and upskilling, property limits, regulatory plan, numerical model...*

1. ОБЩА ЧАСТ

Изминаха почти две години от изменението на Закона за кадастър и имотен регистър (ЗКИР) в ДВ. бр. 41 от 21 май 2019 г. [1]. В чл. 20, ал. 4 се предвижда: „Правоспособното лице е длъжно да преминава курс за поддържане и повишаване на професионалната си квалификация на всеки две години след края на годината, в която е придобило съответната правоспособност или е преминало курса.“ Изменението на Закона влиза в сила от 22.08.2019 г.

В чл. 20, ал. 5 [1] се определят лицата, които имат право да извършват обучението „Курсовете за поддържане и повишаване на квалификацията на правоспособните лица по кадастър се провеждат по програма, одобрена от АГКК. Курсовете се провеждат от университетите, в които се обучават студенти по професионално направление "Архитектура, строителство и геодезия", от неправителствените професионални организации в областта на геодезията, картографията и кадастъра и от лица с квалификация и опит за провеждане на обучения в областта на кадастъра“.

Предвиденият в Закона [1] двегодишен срок, в който правоспособното лице е длъжно да премине курс за поддържане и повишаване на професионалната си квалификация изтича на 22.08.2021 г.

До средата на месец март АГКК не представи ясен отговор на този въпрос и дали Агенцията в скоро време ще представи обяснение в какво ще се изразява „поддържане и повишаване на професионалната квалификация“. Още повече, че се предвижда обучението да се провежда по програма одобрена от АГКК. Това означава ли, АГКК ще постави „рамката“ на курса за „поддържане и повишаване на професионалната си квалификация“ и ще обяви конкурс за изготвянето на учебната програма, която да е една и съща за всички обучаващи или всеки обучаващ ще работи по негова програма, одобрена то АГКК.

В РБългария, както е известно акредитация за обучение на студенти с магистърска степен по „Геодезия“ имат три университета – Университет по архитектура строителство и геодезия - гр. София, Минно-геоложки университет „Св. Иван Рилски“ – гр. София и Шуменски университет „Еп. К. Преславски, освен това в чл. 20, ал. 5 от ЗКИР е записано, че обучението може да се извършва и от неправителствените професионални организации в областта на геодезията, картографията и кадастъра и от лица с квалификация и опит за провеждане на обучения в областта на кадастъра. Не е ли време АГКК да започне подготовка за провеждане на това обучение? Не трябва ли инициативата по изготвяне на програмата за обучение да е на АГКК и тази програма да е една и съща за всички обучаващи?

Необходимо е да се зададат още няколко въпроса на АГКК, които остават неизяснени за правоспособните лица:

Как ще се провежда обучението, по региони или всички ще се събират едновременно на едно място (като се има предвид, че правоспособните лица са около 3000 и са разположени на територията на цялата страна)?

Кога ще се провежда обучението - в работно или след работно време, в делнични или празнични дни, колко часа, присъствено или онлайн?

Ще се заплаща ли за обучението от правоспособните лица?

Ще се получава ли документ и ако „да“ какъв, кой ще го издава, какво значение би имал той и др.?

Съществуват още много въпроси свързани с темите на това обучение.

Нека да се разгледа същността и съдържанието на използваните в закона понятия „поддържане“ и „повишаване“ на квалификацията.

По отношение на понятието „поддържане“ на квалификацията.

Правоспособно лице по кадастър е с образователно-квалификационна степен - магистър по Геодезия, получена в съответното висше училище доказана с диплома. Служители с еднакво образование, стаж, знания и

умения, могат и показват различно ниво на представяне и справяне с възложената работа, което показва, че квалификацията е индивидуално качество и се установява при реално изпълнение на поставена задача. Хората с едно и също образование и професия заемат една и съща длъжност имат различна квалификация - ниска, средна и висока, поради индивидуалните си качества. С други думи квалификацията е индивидуално качество и тя подлижи на непрекъснато развитие. Възможностите за поддържане и повишаване на квалификацията на правоспособните лица са две: първо да участват в различни курсове за обучение и второ те сами да полагат усилия като изпълняват трудовите си задължения да се стремят да усъвършенстват своите знания и умения.

Какво означава „повишаване“ на квалификацията?

По думите на доц. Д. Петров „Даден специалист в областта на кадастъра е не този който може да мери с геодезическата апаратура, а този който изхождайки от нормативната уредба, за всеки един проблем може да намери най-правилното, най-близкото до правилното или най-безпроблемното решение, което е законосъобразно и защитава интересите на собственика. Т.е. „повишаване на квалификацията“ би трябвало да означава **акмулиране на положителен практически опит** придобит не само от конкретния специалист, но и от останалите колеги.“

Дали АГКК се интересува от разсъжденията и вижданията на специалистите, които работят в областта на кадастъра не е ясно, тя просто си мълчи, чака и след година и половина от влизане в сила изменението на Закона предприема първите плахи действия по въпроса.

В тази връзка си позволихме да поискаме мнението на колеги правоспособни лица, на представители на Служби по геодезия, картография и кадастър, на представители на общини, като предложихме няколко теми за

включване в курса за обучение, дадохме възможност за нови предложения и за посочване причините за наложителното включване на една или друга тема.

Проучването е направено сред 29 правоспособни лица, 5 Служби по геодезия, картография и кадастър (СГКК) и 7 общини. Изказваме своята благодарност на всички участници в допитването, които приеха това предизвикателство и направиха своите обосновани предложения. Участниците показаха отговорно отношение към проблема и имат сериозни очаквания от изпълнението на тази част от Закона. От друга страна анкетирането е анонимно и съобразено със социологическите изисквания на такъв вид проучвания.

2. РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОУЧВАНЕТО

Първоначално в допитването бяха предложени 11 теми, които след това станаха 15, като една от предложените беше отхвърлена. Представени са всички теми и причините за необходимостта от съответната тема, които са важни за правоспособните лица, СГКК и общините.

Тема № 1. Разяснителна кампания при откриване на процедура за изработване на КККР

Някои от причините са:

- Не се прави достатъчно, за да бъдат уведомени гражданите за изработване на КККР. Гражданите не знаят правата и задълженията си при изработване на КККР.

- Практиката до този момент, както и в следствие на разговори и обсъждане с колеги, информационните кампании са с много кратък срок и/или не са изпълнени със съдържание.

- В малките населени места хората или се притесняват или ги е страх, когато им се изисква документ за собственост на имота, най-вече когато се

извършва на прага на имотът им. Повечето от собствениците са с нагласата, че се прави заснемане за да им се увеличи данъка (смет, сграда и т.н.), поради това свое незнание и/или притеснение отказват и достъп до имота си.

- Понякога въпросът не е в това, че хората не могат да бъдат уведомени, а по скоро в това, че не искат (не обръщат внимание). Това е голям проблем на повечето собственици на поземлени имоти (ПИ), защото една много голяма част от тях е с ясното съзнание, че има права върху имота и изисква от общината услуги като асфалтиране на улици или въобще достъп до имота си (какъвто и да е той), а в следващият момент същите тези хора не разбират, че имат и задължения, като например да се интересуват от техническото състояние на имота си макар и периодично.

- В малките населени места постоянните жители са твърде малко (или няма хора) и това, което се прави сега за уведомяване на гражданите за извършване на дейности по ЗКИР не е достатъчно. Дори за кметовете и кметските наместници е трудно да съберат информация за собствениците на изоставените имоти. В изоставените населени места имотите в урбанизираните територии са по-евтини от земеделските и горските имоти, поради което няма интерес към изработването на КККР.

Необходим е медиатор - посредник между тях.

Тема № 2 Създаване на РГО, която е част от геодезическата основа

Някои от причините са:

- По този въпрос, затрудненията са от нехомогенността между измерванията. Доста колеги създават РГО с ГНСС, а самото ГММП е направено по класически геодезичен метод, което понякога дава отклонения (това не е сериозен проблем). Много често съществуващите полигонови и/или осови точки (най-вече вторите), които не се включват в мрежата на

РГО и не се преизмерват, а се използват координатите им получени при създаване на кадастралния или регулационния план.

- Не трябва да се обсъжда създаване на РГО-то по принцип. Това е предмет на университетското обучение. Тази тема може да се включва в курс само тогава, когато има приета нова Наредба или Инструкция за такива геодезически дейности.

- Въпреки наличието на ГНСС апаратура, задължително е създаването на РГО с трайно стабилизирани точки, а не както е сега – в повечето случаи с маркиращи пирони някак си „поставени“ във фуги на тротоарни плочки. Голям недостатък на КК е различната точност на графичната ѝ част (имотни граници, сгради) и точността на РГО – каквото и да заснемеш чрез точките от РГО след това го „нагласяш“ в КК. Сериозно изпитание е и обратния процес - трасирането. Затруднение създава попълването на кадастъра (не се извършва цялостно заснемане на територията) сканираните налични в общините кадастрални и регулационни планове се „лепят“ в КК. Това е голям куриоз – плановете създадени по класическите методи понякога са по-точни от създадените с модерните методи на заснемане, сканиране, георефериране и векторизиране. При наличието на съвременна, евтина и точна измервателна техника, притежавана от почти всеки инженер – геодезист, крайния продукт на нашата работа (КК) е с не добро качество, което е много жалко. Друго голямо изпитание е, че местните геодезически общности са тотално изолирани от създаването на КК. Впоследствие местните геодезисти обират срама към гилдията от грешките в кадастъра.

- Използване на ГНСС при създаване/попълване на кадастралната карта - комбинация от класически и ГНСС измервания. Контрол на измерванията. Службите по геодезия, картография и кадастър отдавна са "абдикирали" от част геодезия.

- От това, което представят фирмите напоследък се забелязва следната тенденция: всеки интерпретира нещата според собствените си разбирания за мрежите. Това което се представя като документация в СГКК горе-долу е добре. А на място – стабилизиране, реперирание е не винаги според изискванията.

- Избора на местата на точките от РГО е от важно значение. Често се случва между точките да няма видимост примерно през лятото, когато растителността е по гъста. Друг проблем е преасфалтирането на улиците, тогава точките може и да не са унищожени но стават неизползваеми. Може би биха се запазили по дълго, ако се поставят в бордюрите.

Предлага се лектор: АГКК

Тема № 3. Необходимост от означаване границите на имотите от собствениците

Някои от проблемите са:

- При една добра информационна кампания, хората ще осъзнаят ползите от заснимането на границите на имотите и от техният интерес /физически и финансов/. Както става ясно, при недобросъвестно стопанисване на имота, собственика заплаща допълнителни разходи в следствие.

- Собствениците не са наясно с важността на означаването на границите. Правят го винаги за своя изгода и това заблуждава екипа извършващ заснимането. Затова трябва да се измерва това, което е на място и да се допълва или изменя само тогава, когато се докаже граница с документ и одобрен план.

Да не се включва като тема в обучението.

Тема № 4. Отразяване границите на поземлените имоти: На водно течение и водни площи; На различните класове пътища, жп линия; ПИ от различни видове територии, урегулиран, улици и улични отсечки.

- Трудностите при отразяването на тези граници идват от неактуалност на архивните картни материали /цифрови и графични/, проекти без екзекутив или контролни замервания. В повечето случаи се „взема“ картата на възстановената собственост (КВС) и се интегрира в КК, а дали е коректно или не - никой не се интересува.

- Трябва да се уеднакви практика за всички и то на база актуални Инструкция или Методически указания.

- Проблема с неточно нанесените граници на гореизброените обекти е актуален. Това с особена сила важи за неурбанизираните територии, в които КК е създадена чрез софтуерна трансформация на плана за земеразделяне (КВС). А плана за земеразделяне „по рождение“ е коректен само за територията на земеделските земи и за нищо друго. Разбира се начина за „изправяне“ на грешките са тотални геодезически измервания на място.

- Всеизвестен е проблема с отразяването на границите на гореизброените случаи, с изключение на нови УПИ (тези, които се процедурат след промяната в ЗКИР) и от части на улици и улични отсечки. Границите са отразени на базата на векторизирана ЕТК в землищните файлове и в следствие КК е изработена от тези файлове ⇒ в не малка част от КК се наблюдава явна фактическа грешка (ЯФГ). Добре е да се уеднакви мисленето по отношение на понятието „приложена дворищна регулация“. Преди *n* години техническо лице, представител на общината е трасирал граница на парцел – УПИ с двойна петостенната призма от съществуваща осова мрежа, тази граница е материализирана и междусъседските отношения са били „ясни“ по отношение на границите им. В следствие осовата мрежа изчезва, правят се разни фокуси и хватки с оцифряване; разхвърляне на

грешки и т.н., като краен резултат се оказва, че съседа в дъното е навлязъл с около метър. Възниква въпроса: Къде е истината?

- При водните течения и площи проблема е значителен и представен като голямо творчество. Проблемите са създадени още при създаване на КВС и към момента има язовири, при които ако трябва да се отрази котата на преливника изчезват десетки декари възстановена земеделска земя. Не са предвиждани никакви охранителни зони към водоемите. Проблема може да се реши само с преработка на картата.

- В процеса на създаване на кадастралната карта често се случва, при наличие на документ за собственост на УПИ, за граници на имота да се отразят заснетите огради, който не са в съответствие с правото на собственост и се различават от отразените в УПИ. Обикновено това са имоти, при които одобрената улична регулация масово не е спазена или не е приложена и за същите се получава сериозно изпитание при инициатива за строителство, както и при извършване на продажби, защото се получават разлики в площите.

- Масов проблем е нанасянето на пътищата /общински и републикански/ извън границите на урбанизираните териториите. Обхвата на тези пътища се определя с техните проекти или когато такива не са налице със положението на място. Трябва да се взимат предвид освен пътното платно и съпътстващите го останали елементи на пътя /банкети, берми, канавки, възли и т.н./, които са част от обхвата му и когато се нанася един имот за път в кадастралната карта, това да бъде съобразено.

- В границите на урбанизираните териториите се допускат много грешки при нанасянето на уличната регулация. Заснемането на огради на частни имоти, навлизащи в уличната регулация с повече от допустимото като отклонение (чл. 18 от Наредбата за ССПКККР [3]) не следва да бъде

отразявано в случаите, когато същата улична регулация е първична и респективно собствеността е общинска публична.

- При създаването на КККР извън границите на урбанизираната територия би следвало да се вземат актуални данни за границите на имотите, които се отразяват. По една или друга причина КВС не отразява по правилен начин пътища, водни течения, ЖП и др. Преобразуването на КВС в КККР трябваше да е момента, в който да се коригират тези неща. Предвид заложените срокове за покриване на страната с кадастрална карта, обаче, това е недопустимо пренебрегнато.

Предлага се лектор: АГКК

Тема № 5. Отразяване очертанятия на сгради, особено когато има тераси, площадки, външни стълбища и проходи

Някои от причините са:

- Има някои архитектурни и конструктивни „забележителности“, които е неясно какви са и дали трябва да се отразяват в КК.

- Трябва да се уеднакви практика за всички и то на база написани Инstrukция или Методически указания.

- Това е актуална тема, защото има доста въпроси и главоблъсканици, с нанасяне на самостоятелни обекти (СО) в сграда на някои обекти и ще е полезно да се разберат как трябва да се правят.

- Въпрос на тълкуване на Закона за устройство на територията тези очертанятия (ЗУТ - влизат или не в застроената площ на сградата).

- Някой от софтуерите, с които работят правоспособните лица не поддържат сгради с вътрешен двор. Външните стълбища – масивни – трябва да са част от сградата, евакуационни /обикновено са метални/ могат да бъдат отделна сграда. Проходите – са част от сградата и не са проблем, когато в сградата има схеми. В другите случаи може да се използва условен знак.

Има случаи на сграда тип топла връзка между две производствени халета, но на второ ниво – сградата е във „въздуха“ – няма основи. И за такива случаи ще е удобно да се ползва условен знак - линия по подобие на подземните сгради.

- По наредбата към очертаванията на сградите се изобразяват тераси, площадки, външни стълбища и други елементи с височина над 1.20 м, като по този начин се дава грешна представа за ограждащите стени и застроената площ на самата сграда. Може би за тези елементи е по-добре да се дава отделен идентификатор.

(Вижда се, че има различни мнения).

- Откритите тераси, както и външните стълбища не влизат в застроената площ на една сграда, когато те са до определена височина и не представляват обект на кадастъра (§5, т. 15 от ЗУТ [2] и §1, т. 1 от Наредба за ССПКККР [3]). Тук е тънък момент, който трябва да се съобрази при нанасянето на сградата в кадастралната карта, предвид това, че трябва да става ясно, че нанесената сграда трябва да е идентична с тази по одобрени проекти и застроена площ. С неправилно нанесени тераси и стълби, площта записана в картата няма да отговаря на тази по разрешение за строеж и по документ за собственост. Това е честа грешка при създаване на кадастрална карта, когато не е съобразена тази височина.

Предлага се лектор: АГКК

Тема № 6. Нанасяне регулацията в КК

Някои от причините са:

- Преобладава мнението, че при наличие на трасировъчни карнети и координатен регистър на осовите точки, регулационните планове трябва да се построят. За тази цел обаче е необходимо и коректно поддържане в актуално състояние на карнетите, а осовите точки да се прекоординират.

- Колегите не са наясно, че регулацията трябва да се построи. Някои колеги не са наясно и нямат идея какво е това нещо, опитите за превъзпитание в тази насока, не винаги са успешни. Другата страна на проблема са и служителите в районите, кметствата и общините, които не предоставят такива данни (може би от незнание или друга причина). И все пак прави впечатление, че доста от по-младите колеги не знаят какво е „дворищен карнет“. Ето защо е необходимо да се въведе обучение по проблема.

- Време е да се помисли за нормативното заместване на номера по УПИ с този по кадастъра - идентификатора. Това е предизвикателство за решение, с много съгласуване.

- Поддържа се мнението, че дворищната регулация трябва да отпадне.

- Преобладаващо е мнението че състоянието на трасировъчните карнети по общините е следното: Старите планове изработвани към 50-60 г. много от тях нямат запазени карнети. По-новите около 80-90 г. имат, но са малка част от общата маса. А има и случай на приети планове през 1992 г. без такива карнети. Много по-точно би било построяването на регулацията да се извърши с данни от карнета, но в повечето случаи освен да се сканират старите планове друго не може да се направи.

- Масова е практиката да се използва раздела „Преобразуване в цифров вид на графични планове и карти” – Приложение № 9 към чл.83, ал.1 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. [3]

- Оцифряването на регулационния план за създаване на кадастрална карта (а и не само) е комплексна процедура, при която трябва да са налични достатъчно изходни данни, а именно – сканирани и геореферирани планове, трасировъчни карнети към тях, данни за осовата мрежа (координати на осови точки от уличната мрежа), заснети сгради – нови и наличните (в кадастралните планове) при създаване на плана за регулация, както и

актуалните преписки по изменението на плана. Има случаи в които, обаче са налице грешки при съставянето на трасировъчните карнети. Много често за направата на цифров модел на регулационния план е добре да се вземат за изходни данни заснетите съществуващи сгради, които могат да бъдат идентифицирани като съществуващи, които са били основа за направата на действащия графичен план (това би трябвало да е най-достоверната информация).

Лектор: АГКК и общините

Тема № 7. Проблеми с оформянето на КК в числен вид

Някои от причините са:

- Няма затруднения, ако става въпрос за самото графично оформление и като изчертаване. По-скоро проблем се явява в това, какво да се изчертае (заснемане или граници на УПИ). Подобен е и казуса със семантичната информация - документите за собственост (какво и на кого да се запише).

- Трябва да има още кодове в наредбата, още типове линии, да има реална практика за отразяването им, а не тази измислена и неприложима за структурата и съдържанието на идентификатора. Време е да се помисли за начина на отразяване на сервитутите и проводите. Трябва да се напише нова Наредба и уеднакви практика за всички и то на база написани Инструкция или Методически указания.

- Цифровите карти са изключително красиви и стилни, трябва само да ги направим и верни.

- Контактните зони с предварително одобрени кадастрални карти от КВС, там е големия проблем и няма конкретно решение на въпроса.

- Необходимо е да се обърне внимание на следното: Да не се обвиняват само фирмите изработващи КК. Вина носят всички: държавата, общината, гилдията и собствениците. Това е комплексен проблем, за който всички

заедно трябва да се погрижат. Не знам дали е български манталитет или това си е балкански синдром, но почти всеки си казва: „Никой не го интересува това дали е вярно или не, стига да изглежда коректно“, „Кой ще ме хване, като няма контрол“, „Тя Марчето е мой човек и ще оправи нещата“ и любимото „Направи го нашето грешно, за да е твоето вярно“.

- Често номерата на сградите не се придърпват в горен десен ъгъл. Пропускат се допълнителни данни, като номер на парцел, квартал и стар пл. № на имота, адрес. Случвало се е да се пропусне отразяване на път от републиканската мрежа, който преминава през населеното място, понякога в графиката се изписват конструкцията и етажността на сградите.

Лектор: АГКК

Тема № 8. Попълването на кадастралния регистър – попълва се за по-малко от половината собственост

Някои от причините са:

- Не е предоставена информация при възлагане на КК; гражданите не са информирани и не знаят, че се изработва КК и КР и/или се страхуват да си предоставят документите за собственост; колегите не търсят регистрите; различните начини на описване на собствеността от нотариуса; грешно тълкуване на документи, идентичност на имоти и начина на написване от съответният нотариус.

- Изпълнителят на КК бърза да си вземе възнаграждението и не се задълбочава в „детайлите“, гражданите не са информирани и се страхуват да предоставят информация за собствеността си.

- При възлагане на КК никой не ти предоставя такава информация.

- Основните проблемите са: липсващ документ, стар такъв, неговото неразбиране или неправилно тълкуване на документа (липсват знания от вещното право).

- При поддържането на КР е необходимо да се знаят правните основания за процедуране на изменения на картата и регистрите. Кои са необходими документи. Как да се осъществи взаимодействие с общинската /областната администрация.

- Противоречиви са указания на АГКК с т. н. указания за уеднаквяване на изискванията.

- Необходими са указания и обучение от юрист за работа с документи за собственост. Тълкуването на документите за собственост е доста различно от гледната точка на юрист и геодезист. Нотариалните актове, особено за селата са така записани, че са неразбираеми за доста колеги. Описани са с УПИ, с по няколко площи или площ само за контура в УПИ-то, при реално ползване на целия поземлен имот, особено важи при неприложени регулации (това е за 80% от селата).

- Вероятност за слаба заинтересованост от страна на собствениците и страх да не попаднат в измамни схеми.

- В разписните книги на общината липсват три имена, ЕГН, пълни данни за документите. Ако имат налични актове се предоставят на правоспособното лице.

- Не добре проведена кампания по анкетиране.

- Нехайство или невъзможност от страна на собствениците при предоставяне на информацията;

Предлага се лектор юрист

Тема № 9 Контрол на КК

Някои от причините са:

- Това действие напоследък липсва или е много слабо. Ако имаше контрол много от често срещаните проблеми нямаше да ги има. Нямаше данъкоплатеца, който вече е платил за тази услуга, да си плаща

допълнително на друго правоспособно лице да коригира грешките на първото. Нямаше служители на АГКК да казват: „Намерете си геодезист да ви го оправи“, макар КК да е в „ГАРАНЦИЯ“ (това е нелепо). Ангажираните собственици следят КК и я проверяват преди приемането ѝ, подават жалба/и за отстраняване на тези грешки и те уж са уважени ама не са коригирани (и след това отиват в съда).

- Няма как да се иска нещо да е вярно при положение, че се отива да се проверява на маса (преносно и буквално).

- Контрол трябва да има. Защо да присъства Правоспособното лице? Проверява се нещо което е измерено и то трябва да отговаря на изискванията за точност. Манипулациите с измерванията са предмет на прокуратурата и съда.

- Приложената регулация да се проверява заедно с техническо лице - представител на общината.

Предлага се Лектор: АГКК и общините

Тема № 10. Поддържане на КК и КР

Някои от причините са:

- Проблеми при отстраняване на непълноти и грешки възникват при тълкуването на документа за собственост, недоглеждане или констатации на стриктни служители.

- Абсолютно разхищение на време и пари. На места сме правили поправка и на ЯФГ. Пример: В един обхват от два имота досега са изработвани 4-ри броя проекти: КВС, преобразуване в КККР на неурбанизирана територия, ЯФГ и сега правихме и Проект за изменение на КККР- непълнота и грешка. Но това не е всичко – имота е засегнат от ВЕ 20kW и ще подлежи на следващи промени. Тъжно! Трябва лична отговорност с контрол на фирмите правещи кадастър и ЯФГ.

- Решаването на горните проблеми се свежда до „нагласяне“ в цифровите модели. Изключително добро постижение е внасяне на проектите за изменение в КК през електронен портал. Необходимо е съвсем малко да се подобри потребителския интерфейс на портала.

- Няма проблеми поддържането на КК и КР, става въпрос за процедури и срокове. Ако представителите на СГКК си спазват сроковете по приемане и обявяване на проектите остават сроковете за обжалване и времето, за което обявленията пътуват.

- Указанията от АГКК за начин на работа и за уеднаквяване на практики до Службите се спускат без да са информирани правоспособните лица. Пример: Според указание от 03.11.2019 г. не трябва да се отразяват в КККР сградите на Бетоните комплектни трансформаторни постове (БКТП-та). Получава се така, че се входираща такава сграда със Заявление и тя не се отразява от съответната СГКК (въпреки, че е 20 кв. м и вече има 3 такива в имота). Отнася се за единни класификатори за едни и същи по вид сгради (Примерно: вижте сградите на бензиностанциите по-колко различни функционални предназначения са въведени в КККР). Защо не се отразяват навеси с по 1000 кв. м и масивни конструкции или така наречени съоръжения с бетонови фундаменти със стотици кубични.

- Проблеми с непълноти и грешки – по скоро проблемите се създават от указанията на АГКК (ПУП – одобрен след КК по преди разпоредбата на чл. 65 от наредбата да се отразява като непълнота и грешка).

- Проблемите са много при ЯФГ но отново са свързани с указанията към изпълнителите. Проектите, които се представят коригират само обектите, които са грешни – пътища, пояси, а частните имоти вместо да се преработят, за да не се налагат обезщетения или отчуждаване се „парчетосват“ и нерядко образуват имоти с площи под допустимите съответстващи на НТП.

- Попълване на КР – едно от малкото неща които са наред, като изключим някои неточности в указанията на АГКК.

- Констатира се често, че масово правоспособните лица не разграничават, кога се отстранява грешка, кога непълнота или кога е и двете. В ЗКИР дефиницията за „непълноти или грешки” е обща и може би затова в проектите си правоспособните лица пишат, че отстраняват „непълноти и грешки”. Често обаче в съдебната практика се говори за разграничаване на двете понятия, т.е. да се обясни в какво се състои непълнотата и в какво грешката. Също така се греша в основанията при отстраняване на явна фактическа грешка в неурбанизирана територия, като често се записва че се отстраняват „непълноти и грешки”.

Лектор: АГКК

Тема № 11. Комбинираните скици, които са неразделна част от почти всеки проект

Някои от причините са:

- Проблеми възникват поради различни видове архивни планове, координатни системи, начини на трансформиране и оцифряване, регулационни планове и други материали, понякога са разкъсани и силно деформирани.

- Всяка община и други видове администрации имат различни изисквания за изработване и оформяне на графична и неграфична информация.

- В точността на комбинираните скици от кадастралната карта и оцифрената регулация на наличните регулационни планове в общините се получава разминавания, не защото наистина има разлика от картата и терена, а е необходимо да се изработи стандарт за изработване на комбинирани скици. За сега СГКК нямат ясно мнение по този въпрос.

Предлага се Лектор: АГКК и общините

Тема № 12. Работа с КАИС

Някои от причините са:

- Необходима е реална демонстрация на работа с КАИС и подаване на Заявления. Има проблем при подаване на Заявления към КАИС, въпреки видео уроците. Понеже има пропуски във формата на Заявлението за подаване на проект от повече от един собственик и неяснота при упълномощените лица. В момента всяка СГКК се спасява, като се преработват заявленията или обявяват излишно по 2 пъти на съсобствениците.

- Има затруднения при подаване на заявления за извършване на услуги.
- Освен правоспособни лица в достъпа до системата да бъдат включени и общините.

Тема № 13. Изготвяне на скици за извършване на сделки.

Правоспособните лица по кадастър не дават никакво становище и предложения по този въпрос.

Според част от Службите по геодезия картография и кадастър често фирмите си работят по изграден от тях начин особено в случаите, когато няма одобрена КК.

Лектор: нотариус

Тема № 14. Приемане на контактната зона –

Според правоспособните лица и СГКК всичко е ясно. Общините обаче са на мнение, че трябва да се изясни въпроса с контрола на терен на предложението на изпълнителя от страната на АГКК и общините.

Предлага се лектор: АГКК

Тема № 15. Приемане на специализирани карти в общините и експлоатационните дружества

Общините са на мнение, че липсва контрол към момента за връзката между кадастралните карти и специализираните карти за устройствено планиране. Службите на АГКК са абдикирали от специализираните карти. Никакъв контрол.

Предлага се лектор: АГКК

Тема № 16. Организационно обобщено е мнението на правоспособните лица, СГКК и общините

Място на провеждане: (или онлайн), по региони, в София –

- Обучението трябва да се провежда в общинските центрове. Твърдо сме против „онлайн“ обучението (вижда се нагледно, че не работи), също така и всички да се струпат в София и да се изостави работният процес – защо?

- По добре обучението да се проведе по региони. Няма да е рентабилно за много хора да ходят до София за ден, два, три – пет и да не могат да си вършат работата през това време.

Време – работно, след работа, в събота и/или неделя

- най-удачното време е в петък, ранният следобед, но това зависи колко като време ще отнема самото обучение. През останалите делнични дни всички сме под „пара“ и на никого няма да му се занимава, почивните дни са си почивни дни (за нас са важни, макар рядко да ги ползваме по предназначение).

- поне за два дни – нито повече нито по-малко (за да има възможност за установяване на неформални контакти, свободни професионални разговори, обмяна на идеи и т.н.) – в работно време – от понеделник до петък.

Времетраене:

- До два дни

Колко часове са необходими за всяка тема

- първия ден 5 часа и втория ден 3 часа
- Засягането и разясняването на тези 15 въпроса биха отнели около 4-5

астрономически часа.

Да се канят лектори:

- Най-удачно е ИД на АГКК да присъства на всички обучения, за да се запознае от първо лице с проблемите срещани от колегите и да обърне внимание върху тяхното решаване. На второ място необходимо е да присъства и съответният началник на СГКК. Представител на камарата на нотариусите, за да се внесат някои разяснение. Обучаващите служителите на АГКК трябва да са от самата агенция, за да се избегне израза „той така каза“. За всички да е еднакво.

- Лектори при обучението да са преподаватели от учебните заведения, експерти от МРРБ респ. АГКК и СГКК и от професионалните камари и съюз.

- Освен професионални качества лекторите би следвало да имат и професионални уменията да изнесат тези курсове - педагогически и практически опит. Не следва да са само един или двама основни лектори. Следва да се канят помощник лектори нотариуси, юристи (задължително), общинска/областна/държавна администрация, преподаватели, архитекти и др. тесни специалисти по конкретните теми. И най-вече старши експерти от службите по кадастър (командирани през работно време).

Какво би било търпимото заплащането на лекторите –

- Предполагам 20 лв./час е добре.

Възнаграждение за лекторите –

• поне 500/600 лева за един двудневен семинар, като пътни, дневни, командировъчни (приблизително 100 лева пътни, 100 лева хотел, 100 лева храна и поне 200/300 лева възнаграждение).

Задължителна такса за участие за един човек от порядъка на 100 лева, пътни дневни, командировъчни са отделно и са за сметка на участниците.

3. ИЗВОДИ от направената анкета:

1. Публикуваните указания в сайта на АГКК за уеднаквяване изискванията при извършване на дейностите по кадастър не достатъчно добре подпомагат работата, както са посочили по-горе правоспособните лица, те често си противоречат и пречат на работата.

2. От всички поставени теми за разглеждане и причините за това е видно, че нормативните актове не са еднозначни и дават възможност за тълкуване от отделните специалисти.

3. От направените предложения в анкета се вижда, че хората искат лекторите да са предимно от АГКК, настояват да се уеднаквят изискванията, т. е. лекторите да са по-скоро модератори, които да поставят темата и да ръководят последващата дискусия. „Темите се определят от участващите правоспособни лица, а по време на семинара в рамките на **равнопоставена беседа** между правоспособните лица, теоретично подготвените специалисти по кадастър и юристите на АГКК и СГКК се разглеждат спорните или противоречиви казуси възникващи в работата по създаването и поддържането на ККР“.

4. Предложението на участниците е курсовете да се провеждат по региони с реално присъствие, групата да е малка, най-много от две съседни области, времетраенето да е около два работни дни.

4. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ АГКК

След дългото чакане от страна всички заинтересовани участници в процеса на обучение се получи писмо изх. № 48-16/16.03.2021 г. на Изпълнителния директор на АГКК адресирано до 3-те висши учебни заведения, които обучават магистри по геодезия, до 4 професионални сдружения (национална професионална организация на инженерите по геодезия в Република България, Съюза на геодезистите и земеустроителите в България - обществено творческо професионално сдружение с нестопанска цел, Асоциацията на геодезическите фирми - независимо, доброволно сдружение с нестопанска цел, председателя на секция геодезия и приложна геодезия към камара на инженерите в инвестиционното проектиране, която национална организация на инженерите от всички специалности, осъществяващи инвестиционно и устройствено проектиране) и КИИП.

Писмото е в резултат на питане от страна на Съюза на геодезистите и земеустроителите в Р България във връзка с провеждане на обучението. Не е отговорено на нито един въпрос поставен в питането, но пък е определена „рамката“ на курса на обучение.

Според Агенцията „Темите са наложени от измененията в нормативната уредба, от дългогодишната практика и натрупания опит на АГКК и са формулирани“ следните теми:

Тема 1 - Нормативна уредба;

Тема 2 - Геодезическа основа на КК;

Тема 3 - Създаване и поддържане на КККР;

Тема 4 - Работа с програмните системи МКAD, CadIS, CAD4 test, BGSTrans 4.5,

Icartest;

Тема 5 - Работа с КАИС-Портал.

Първата тема предвижда лекции по 6 закона и 4 наредби, което изисква лекторът да бъде юрист с познания близки до посочените нормативни актове.

Втората тема включва 7 нормативни акта, от които един закон и 6 наредби. Като подтеми са определени: Под тема 2.1 „Нормативни документи, свързани със създаването на геодезическата основа“; Под тема 2.2 „Основни елементи на геодезическата основа“, Под тема 2.3 „Геодезическите мрежи и ГНСС-технологията“. В тази тема е включен материал, който се изучава във висшите учебни заведения и всички студентите са положили изпити по тях за да станат инженери. Освен това всички фирми, които са доставчици на технически средства за измерване при покупка на такива провеждат обучение на потребителите (никой не може по-добре да обучава за работата с определена техника от нейния доставчик) за работа с тях и за обработка на резултатите със специализирания софтуер. Подробностите описани в приложение № 1 към писмото показват, че АГКК не е наясно с обучението на геодезистите в университетите, както и с проблемите по тази тема в практиката. Поддържането и повишаването на квалификацията означава да се надгражда наученото в университета с най-добрите практики и технологии.

Третата тема „Създаване и поддържане на КККР“ е единствената съществена и от която най-много се интересуват общините, СГКК и правоспособните лица.

Четвърта тема „Работа с програмните системи MKAD, CadIS, CAD4 test, BGSTrans 4.5, Icartes“. Посочените програмни системи са разработени от различни фирми, които при продажбата на софтуера си най-отговорно извършват обучение на всеки потребител. От практиката се установи, че разработчиците са на разположение по всяко време на нуждаещите се от помощ в процеса на работа. Поради това, кой лектор уважаващ себе си би се

наел да провежда обучение за работа със софтуер, разработен от друг, който добре си е свършил работата и се намира на територията на България.

Пета тема „Работа с КАИС портал“. Тази тема е добре да се включи в курса на обучение, тъй като все още има правоспособни лица и общини, които се затрудняват при работа с този портал.

С писмото си АГКК се обръща към посочените институции за изготвяне на програма за обучение за поддържане и повишаване на квалификацията, като не е поставила срок за изготвянето ѝ. Предложено е продължителността на обучителния курс да е поне 30 астрономически часа, което означава 40 академични часа, т. е. 5 работни дни. Дали е направен анализ на икономическите загубите, на отделните правоспособни лица при отсъствие за такъв дълъг период от време. Дали няма да са повече вредите от курса отколкото ползите.

АГКК не посочва дали всички обучаващи ще работят по една и съща програма или всеки обучаващ ще си има собствена, одобрена от нея.

5. ИЗВОДИ от писмото на АГКК:

1. Направени са едни общи очертания на обучението за поддържане и повишаване квалификацията на правоспособните лица.

2. Предложено е продължителността на курса да е поне 30 астрономически часа или 40 академични, за което не е направен анализ за икономическите загубите на правоспособните лица.

3. Няма срок за представяне на тези програми, започваме да се питаме защо, какво е причината. Може би вече има решение на въпроса.

4. Нищо не се казва дали обучението ще бъде по региони или централно, къде ще се провежда, кой ще осигури зали и технически средства.

5. Не е ясно кои ще са обучаващите – трите университета или един от тях, какво се случва с обучението от неправителствените организации, като се има предвид, че броят на правоспособните лица е над 2000.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

В първата част на статията се представят резултатите от проучването, което се реализира на територията на България. От там става ясно какви са основните проблеми на правоспособните лица, общини и СГКК. Прави впечатление, че има сериозно разминаване между очакванията на правоспособните лица и вижданията на АГКК.

Основните проблеми на правоспособните лица са в различните изисквания на СГКК по отношение дейностите при създаване и поддържане на КККР. Неяснота при създаване на числени модели на регулационните планове, изработване на комбинирани скици, особено когато плановете са разноточни и в различни координатни системи.

Втората част на статията показва вижданията на АГКК по предстоящото обучение съгласно изискванията на ЗКИР. Очевидно е, че очакванията на правоспособните лица, общините и някои представители на СГКК значително се разминават с вижданията на АГКК, което говори за неразрешени проблеми между правоспособните лица и управлението на АГКК.

Използвана литература:

1. Закон за кадастъра и имотния регистър, ДВ бр. 34/2000 г.
2. Закона за устройство на територията. ДВ бр.1/ 2001г.
3. Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. ДВ. бр.4/2017 г.

Адреси на авторите:

1. проф. д-р инж. Илинка Иванова
mail: ilinkaivanova@mail.bg
2. д-р инж. Петина Андреева
mail: petiand@abv.bg