

ИЗХ. № 05-215/14.08.2012г.

ДО
Г-Н НИКОЛАЙ НАНКОВ,
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

на Ваш № 70-00-1067 / 17.07.2012 г.

Относно: писмо на АВCom за описание на сградите в кадастъра и режима на етажна собственост в сгради с повече от един вход

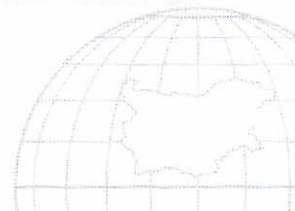
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН НАНКОВ,

Основната цел на кадастъра е да документира количествените и качествени характеристики, юридическите права и ограниченията върху недвижимите имоти. Съгласно чл. 23 от Закона за кадастъра и имотния регистър обект на кадастъра са недвижимите имоти – поземлен имот, сграда и самостоятелен обект в сграда.

В кадастралната карта се отразяват сградите на основното и допълващото застрояване, а в кадастралните регистри се записват данните за собствеността и вещните права върху сградите и самостоятелните обекти в тях. Геодезическото определяне и отразяването на една сграда в кадастъра като самостоятелно функциониращ обект е в зависимост от конструктивния и архитектурния ѝ вид, и не се влияе от броя на входовете в нея. Самостоятелните обекти в сградите (апартаменти, ателиета, магазини и др.) получават уникални за цялата сграда номера (независимо от броя на входовете в сградата), които в повечето случаи съответстват и на административните им номера.

Основната цел на режима на етажна собственост е управление на общите части в една сграда, определяне на правата и задълженията на собствениците и ползвателите в нея, и постигане на безконфликтно съжителство.

С оглед на по-гореизложеното считаме, че не следва да бъдат обвързвани двете понятия, дефинирани в Закона за кадастъра и имотния регистър и в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), а именно - „сграда” като обект на



кадастъра, и „сграда или вход в режим на етажна собственост” - за случаите, в които сградите са с повече от един вход. Същевременно необходимо е да се има предвид, че съгласно ЗУЕС, обект на етажна собственост може да бъде сграда или отделна секция (вход), в която самостоятелните обекти са повече от три и принадлежат на различни собственици.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

АЛЕКСАНДЪР ЦАЗАРОВ

