

Югозападен университет
„Неофит Рилски“ – гр. Благоевград
Правно - исторически факултет
Катедра „Гражданскоправни науки“

Шейх Салем Абубакер Банафа

Автореферат

на дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен „доктор“ по област на висше образование Правни науки. Професионално направление Специално право

на тема:

**устройство на територията –
сравнително-правен анализ по
йеменското и българското право**

**Научен ръководител:
Проф. д-р Методи Марков**

2018 г.
гр. Благоевград

Дисертационният труд е обсъден и насочен за защита от катедра Катедра „Гражданско-правни науки“ при Правно - исторически факултет на ЮЗУ „Неофит Рилски” – Благоевград. Шейх Салем Абубакер Бенефа е отчислен с право на защита като докторант по Специално право с Протокол от ФС на ФФ № 25 / 21 / 26.2.2018 г. Разработката е разгърната върху обем от 287 страници основен текст. Използвани са 135 литературни източника, от които 121 на кирилица и 11 на латиница, както и 3 допълнителни източници (интернет-ресурси). В структурно отношение дисертацията е организирана чрез въведение, три глави и заключение, както и списък на използваната литература. Дисертационният труд е на разположение в кабинет № (секретар катедра Гражданско-правни науки).

Защитата на дисертационния труд ще се състои на 2.5.2018г . от 14 часа в зала 302 на УК № 6. , на открито заседание пред Научно жури:

проф. д-р Методи Марков;
доц. д-р Таня Йосифова;

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД	5
1. Актуалност на темата.	5
2. Цел на представената разработка.	7
3. Предмет на настоящата разработка.	7
4. Изследователска теза.	8
5. Методология на изследването.	8
6. Ограничения на изследването.	8
7. Степен на разработеност.	9
II. СЪДЪРЖАНИЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД	9
ГЛАВА ПЪРВА	9
ПОНЯТИЕ ЗА КАДАСТЪР И УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА	9
1. Произход на кадастъра и регулирането на териториите. Историческо развитие. Кадастърът в Древността.	9
2. Кадастър - понятие и съдържание.	11
2.1. Понятие за кадастър в България	11
2.2. Съдържание на кадастъра в България.	11
2.3. Органи на кадастъра в България.	12
2.4. Понятие за кадастър в Йемен.	13
2.5. Съдържание на кадастъра в Йемен	16
2.6. Органи за кадастър в Йемен.	18
3. Устройство на територията - понятие, органи по устройството на територията.	19
3.1. Понятие за устройство на територията в България.	19
3.2. Органи за устройство на територията в България.	20
3.3. Понятие за устройство на територията в Йемен.	21
3.4. Органи за устройство на територията в Йемен.	23
ГЛАВА ВТОРА	26
СЪЗДАВАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА КАДАСТЪРА	26
1. Производство по създаване на кадастъра в България.	26
1.1. Определяне границите на недвижимите имоти.	27
1.2. Одобряване на картата и регистрите.	28
2. Допълване и изменение на кадастъра в България	29

3. Производство по създаване на кадастъра в Йемен	30
4. Допълване и изменение на кадастъра в Йемен.....	32
5. Връзка между кадастъра и имотния регистър в България и в Йемен.....	32
5.1. Връзка между кадастъра и имотния регистър в България.....	32
5.2. Връзка между кадастъра и имотния регистър в Йемен.....	33
5.3. Връзка между кадастъра и имотния регистър в Египет.....	34
ГЛАВА ТРЕТА. УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА ..	36
1. Общи устройствени планове в България.....	36
2. Подробни устройствени планове в България	36
2.1. Видове подробни устройствени планове	37
2.2. Изменение на устройствените планове.....	37
3. Застрояване в България	39
4. Общи устройствени планове в Йемен.....	39
4.1. Органи, компетентни в областта на устройственото планиране	40
4.2. Изменение на общите планове	40
5. Подробни устройствени планове в Йемен	41
5.1. Органи, компетентни в областта на подробното планиране	41
5.2. Изменение на подробен устройствен план.....	42
6. Застрояване в Йемен	43
III. СПИСЪК НА ПУБЛИКАЦИИТЕ, СВЪРЗАНИ С ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД.....	48

I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

1. Актуалност на темата.

С политическите промени в България след 1990 г. настъпват значителни промени в правната област. След 2000 г. българското вещно право се обогатява с нови закони, в които са заложили основните съвременни норми на вещното право. Влизат в действие редица вещно-правни разпоредби в няколко закона, най-важните от които са в двата свързани помежду си закона – Закон за устройство на територията (ЗУТ) и Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР). Новите правила намират своето развитие и в съдебната практика – много правни действия, засягащи правото на собственост върху недвижимости минават през промени в подробните устройствени планове, отразяват се в кадастралните планове и регистри, след което намират отражение чрез вписване в новосъздадените партиди на имотния регистър. В този смисъл правните проблеми, регламентирани в ЗУТ, не могат да се разглеждат самостоятелно, без връзка с постановките в Закона за кадастъра и имотния регистър.

С влизането в сила на Закона за кадастъра и имотния регистър се дефинират трите вида недвижимости – поземлен имот, самостоятелна сграда и отделен обект в жилищна сграда – кадастрални единици, подлежащи на вписване в имотния регистър. Докато от предходните благоустройствени закони се обхващат само парцелите в населените места и обектите, застроени в тях, с възстановяването на частната собственост, обект на регламентация е всеки поземлен имот, всяка сграда и самостоятелен обект в страната, независимо от територията, на която са разположени.

През 1990 г. е постигнато съгласие между Южен Йемен - Народна демократична република Йемен и Северен Йемен - Йеменската арабска република за обединение между двете страни. Йемен се превръща в една държава под името Република Йемен.

През 1991 г. се издава Закон № 39 за кадастъра и имотния регистър, който цели уреждане собствеността на новия капитал, регулация, разграничаване на нови от съществуващи сгради и имоти. Съответният компетентен орган е Агенцията по кадастър и имотен регистър, която е подчинена на министерски съвет на Република Йемен.

Едновременното прилагане на закони, издадени от двете части на Йемен – северен и южен, довежда до конфликт в параграфите на техните закони. Много от проблемите, възникват при изпълнението на документацията на Закон № (29) от 1992 г., изменен със Закон № (34) от 1997 година. В тях се посочва, че нотариални договори за сертифициране, договори за продажба и недвижими имоти, задължително се извършват от нотариус, след като той получи карти и кадастрални данни от Агенцията по кадастъра и имотния регистър. Получава се припокриване по отношение на действията на тези органи, което води до отрицателен резултат от работата им, както при обществени, така и при частни недвижими имоти.

Това налага създаването на комитети и провеждането на семинари за извършване на правни реформи, водещи до не дублиране и несъответствие. Представителят на Световната банка в Службата за развитие на основните градове в Йемен провежда проучване през 2005г. и препоръчва на Правителството да обедини три органа, които изпълняват едни и същи задачи само в един орган.

На практическо ниво, проблемите на устройственото планиране и кадастъра в Йемен започват след прякото обединение на Йемен, поради липса на цифрови карти, липса на пълни въздушни изображения на йеменските земи, на морето и сухопътните граници. Поради липсата на документация в натура, се създава възможност за незаконно разпореждане със земя.

На второ място, е проблемът с многообразието и разнообразието на документите, използвани за доказване на

собственост върху недвижимите имоти и определените им категории. Факт е, че има голям брой документи, използвани за доказване на недвижими имоти в Йемен, има десетки или дори стотици документи, издадени от държавни агенции и членовете (попечители), включително договори за покупко - продажби, където никой не контролира. За справянето с този проблем е необходимо да се определят и документират правни документи.

Третият проблем е свързан с компетентността при разпореждане със земя и недвижими имоти. Това е регламентирано в член 10 от Закон № 21 от 1995 г. За Земи и недвижими имоти.

Всички тези проблеми се поставят пред държавата за обсъждане и намиране на решение. Тези проблеми се обсъждат и с Представителството на Световната банка. Необходимо е разпределение на задачите в специализирани сектори и отдели, които да се подпомагат взаимно. В резултат се издава Президентски указ - Закон № 35 от 2006 г., с който се създава нов орган, наречен Централна агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство, който има статут на самостоятелно юридическо лице. Новата агенция е обединение на Агенцията по кадастъра и имотния регистър, Агенцията за земя и недвижими имоти, и Сектор градоустройство в Министерството на благоустройството и пътища.

2. Цел на представената разработка.

Цел на представената разработка е исторически преглед и сравнителен анализ на йеменското и българското законодателство в областта на устройство на територията.

3. Предмет на настоящата разработка.

Предмет на настоящата разработка е исторически преглед и сравнителен анализ на правната уредба на устройството на територията в България и Република Йемен.

За решаване на поставената в разработката цел се поставят за разрешаване следните основни задачи:

- изясняване на основните понятия в правната уредба за устройство на територията в България и Република Йемен;
- създаване и поддържане на кадастър в двете страни, предмет на анализ;
- процедури в правната уредба във връзка с устройството на територията в България и Република Йемен;
- сравнителен анализ на правната уредба, свързана с устройство на територията в България и Република Йемен.

4. Изследователска теза.

Правната уредба на устройството на територията в България и Република Йемен има богата история, но се развива съобразно установените световни стандарти паралелно с развитието на демократичните промени в двете страни.

5. Методология на изследването.

При разработването на поставената тема са използвани общо логическите методи на наблюдение, проучване и сравнителен анализ. Приложен е комплексен подход към анализа на явленията. Развитието на правната уредба, свързана с устройство на територията в двете сравнявани страни е разгледано в исторически план, през призмата на политическите промени в двете страни в последните десетилетия.

6. Ограничения на изследването.

Развитието на правната уредба в областта на кадастър и териториалното устройство съпътства политическите промени в по-голямата част от света. Цялостната му всеобхватност не би позволила детайлното изследване на влиянието му върху правната уредба на териториалното устройство. Във връзка с това, в настоящия дисертационен труд, предметът на

изследване се ограничава до разкриване същността, предпоставките и историческото развитие на правната уредба в две страни – България и Република Йемен и сравнителен анализ на състоянието ѝ.

7. Степен на разработеност.

Настоящото изследване се основава върху проучването на научни трудове от наши и чужди автори, специалисти в съответните научни области, на данни от българските и йеменски институции по проблемите на правната регламентация на териториалното устройство в двете страни.

II. СЪДЪРЖАНИЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

ГЛАВА ПЪРВА

ПОНЯТИЕ ЗА КАДАСТЪР И УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

1. Произход на кадастъра и регулирането на териториите. Историческо развитие. Кадастърът в Древността.

Понятието за кадастър винаги е било свързано със собствеността върху земята и начина на нейното ползване. Неговата история се основава на икономическата история на народите, в която развитието на кадастъра е съпътствало възходящото икономическо развитие на народите.

Според Simpson (1976г.): "Произходът на думата "кадастър" се преписва на латинската *capitastrum* - регистър за жителите, "облагаеми земни участъци". Модерните речници виждат произхода на думата "кадастър" от гръцкия термин *κατὰ στίχον* (*katastikhon*- *тетрадка, опис*). "*Katastikhon*", означаваща буквално "граница до граница" и така, данъчен регистър.

Кадастърът представлява систематично описание на земните участъци в даден район. Описанието е направено посредством кадастрални карти и кадастрални регистри, които идентифицират местоположението и границите на всеки

недвижим имот. Така професора Джо Хенсън 1995г. дефинира понятието „кадастър“ на семинар в Делфт - Холандия, като по този начин формира основата за разработване на концепцията за кадастъра в сегашното време.

Според мен тази дефиниция за кадастъра е много подходяща за настоящата ситуация в българското и йеменското законодателство, както и в много други страни, особено в Европа.

Исторически погледнато, кадастърът е бил създаден с цел да обслужва твърде много задачи. Първо, като "финансов" регистър, преди всичко за обществения сектор, е служил като база за пълното и точно данъчно облагане върху земята. Второ, като "правен" регистър, преди всичко за частния сектор, е служил като регистър за собствеността и други права върху земята.

В ранния си период преди и в началото на първото хилядолетие пр. н. е., както и в продължение на много години след това, вкл. и XIX век, кадастърът има изключително данъчен характер.

Според Ларсон, в Древността е имало две основни причини за създаване на регистри на земята: нуждата на частния собственик на земя да документира и определи индивидуалната собственост и границите чрез описания или карти, и нуждата на държавата да знае всички участъци земя, подлежащи на данъчно облагане или други задължения и плащания. Това дава обща представа на взаимоотношенията и показва, че системите за собственически права са свързани с определянето и разграничаването на имотите върху кадастралните карти и регистри.

От друга страна, разцветът на строителната дейност – изграждане на дворци, храмове, напоителни системи, както и необходимостта от измервания на поземлени участъци, дават тласък на развитието на математическите науки, една от които е геодезията. Писмени свидетелства за древния кадастър са открити в Месопотамия, Египет, Европа, Китай, Индия.

2.Кадастър - понятие и съдържание.

2.1. Понятие за кадастър в България .

Понятието „кадастър“ винаги и навсякъде е било свързано със собствеността върху земята и начина на ползването ѝ.

В континентална Европа думата кадастър придобива значението "систематична класификация и оценка на земята под контрола на правителството, чрез карти на парцелите, изчертани въз основа на топографски измервания и съхранявана в регистри за отделните парцели", пише Henssen (1971г.).

Кадастърът е опис, регистър на поземлените имоти в дадена страна, който включва и мащабно изображение на имотите с границите им под формата на кадастрална карта или кадастрални планове с имената (кадастралните идентификатори) на отделните имоти. Заедно с кадастралната карта (кадастралните планове) се създава регистърът с данни за имотите, за носителите на права върху имотите и основанията за собственост или други вещни права.

В чл. 2 от ЗКИР е дадено следното определение за кадастър: *„Кадастър е съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от закона ред”*.

2.2.Съдържание на кадастъра в България.

Кадастърът е съвкупност от основни данни, т.е. изоставено е разбирането на предишни закони, че това е дейност, при която се стига до определен резултат. Под предишни закони визирам: Закон за кадастър и комасация от 1941г., според който „кадастърът е геометрическо изобразяване, вписване в списък и описание на недвижимите имоти” и Закон за единния кадастър (действал в периода 1979 – 2000 г., които регламентира процедурите по създаване,

приемане и обявяване на кадастъра. Същевременно той предвижда създаването на многофункционален кадастър – имотен, фискален и за инфраструктурно проектиране.

Кадастърът е съвкупност от основни данни. Основните данни, които се съдържат в кадастъра са данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България. За да бъдат използвани тези основни данни, те трябва да се поддържат в актуално състояние и да се съхраняват по установения ред.

2.3. Органи на кадастъра в България.

Дейността, структурата, организацията на работа и съставът на Агенцията по геодезия, картография и кадастър и на службите по геодезия, картография и кадастър се определят с устройствен правилник, приет от Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството (чл.15 от ЗКИР).

Орган за провеждането на държавната политика в областта на кадастъра е *Министърът на регионалното развитие и благоустройството*. Неговите правомощия са уредени в Закона за кадастъра и имотния регистър (чл.4, чл.26, ал.4, чл.31, чл.50 и чл.58, ал.1 и 2 ЗКИР) и в Закона за геодезия и картография (чл.3, ал.2, чл.7, ал.1 и 2). Той ръководи държавната политика, осигурява хармония на законодателството в тази област с нормите на европейското законодателство и осъществява ръководство в областта на геодезията и картографията. В изпълнение на законовите си задължения министърът издава подзаконовни нормативни актове (наредби) относно: реда за водене на регистрите на лицата, правоспособни да извършват дейности по кадастър, по геодезия и по картография (чл. 22 ЗКИР); структурата и съдържанието на идентификатора, както и условията и реда за ползването му (чл. 26, ал. 4 ЗКИР); съдържанието, условията и реда за създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (чл. 31 ЗКИР); условията и реда за

контрол и приемане на кадастралната карта и кадастралните регистри (чл. 50 ЗКИР); условията и реда за предоставяне на кадастрални, геодезически и картографски материали и данни (чл. 58, ал. 1 ЗКИР).

Органи по кадастъра са: 1) Агенцията по геодезия, картография и кадастър към МРРБ, която е изпълнителна агенция и юридическо лице; 2) служби по геодезия, картография и кадастър в областните центрове, които са териториални звена на агенцията. Ръководните функции се осъществяват от изпълнителния директор на агенцията и началниците на службите, на които директорът може да предоставя свои функции.

Въз основа на правомощията по отношение на изпълнителните агенции, съгласно съответните разпоредби на Закона за администрацията, министърът на регионалното развитие и благоустройството сключва, изменя и прекратява договора с изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, съгласувано с министър-председателя (чл. 3, ал. 1 от Устройствения правилник на Агенцията по геодезия, картография и кадастър).

Агенцията по геодезия, картография и кадастър към министъра на регионалното развитие и благоустройството има статут на изпълнителна агенция, която е юридическо лице със седалище София и със служби по геодезия, картография и кадастър в административните центрове на областите (чл. 10, ал. 1 ЗКИР).

Агенцията създава, поддържа и съхранява кадастъра. Агенцията по геодезия, картография и кадастър осъществява освен дейностите по кадастъра, също и функциите и задачите, определени ѝ със *Закона за геодезията и картографията*.

2.4. Понятие за кадастър в Йемен.

Терминът „кадастър“ в Република Йемен е свързан с понятието „недвижими имоти“. В Член (2) на Закон № 39 от 1991 г. за Кадастъра и имотния регистър е дадено следното

определение за кадастър: Кадастърът е съвкупност от документи, регистър на поземлените имоти в страната.

Недвижимите имоти са разделени на:

- Частни имоти, притежавани от физически или юридически лица.
- Обществени имоти, притежавани от държавата или от един от нейните органи или публични институции, било чрез обикновена собственост, или поради естеството или функцията на имота, както в случаите на реки, брегове, обществени пътища, планини и други.

В този закон се съдържат правила за уредба на обществените отношения по използването и съставянето на основни данни за местоположение, граници и размери на недвижимите имоти на територията на Република Йемен. За да бъдат използвани тези основни данни, те трябва да се поддържат в актуално състояние и да се съхраняват по установения ред.

Необходимостта от създаване на единен национален кадастър в Йемен възниква поради следните причини:

1) В страната има много собственици, притежаващи различни недвижими имоти и съответно могат да извършват покупко - продажба на земя;

2) В същото време, не съществува система за контрол и регистрация на сухопътните граници между недвижимите имоти;

3) Сливането на двете страни: Йеменската арабска република и Народна демократична република Йемен в една-единствена държава Република Йемен на 22 май, 1990 г. Преди сливането в двете части на Йемен е имало различни кадастри.

Кадастърът е публична система, в която са регистрирани данните за недвижимите имоти, правото на недвижима собственост, както и други права и факти, чиято регистрация е предвидена в Закон № 39 от 1991 г. за Кадастъра и имотния регистър.

По време на кадастрално проучването на недвижимото имущество се събират кадастрални данни по електронен път, а също така и документи на хартиен носител. Наличен е систематичен списък на публичната информация, свързана с недвижимите имоти, намиращи се в дадена територия. Този списък се основава на кадастралните граници на недвижимите имоти. Всеки имот има своите характеристики, идентификатор, размер, площ, стойност и законните права, свързани със собствеността.

В Република Йемен проблемите, свързани с регистрацията на земята и собствеността, са много разнообразни. Те включват:

- трудности, свързани с наследяване на земя;
- решение на териториални спорове за граници между съсед;
- незаконно присвояване на земя и строеж върху тази земя;
- загуба или неправилно оформление на документи и т.н.

Поради гореизложените причини, възникват спорове, които се решават трудно и продължително. Но те могат да бъдат сведени до минимум чрез въвеждането на регистрация на недвижимите имоти в специални служби. Регистрацията на собствеността е правен акт, след който комисията признава на собствениците на земя правото им да извършват сделки със земята, над която са придобили право.

Цялата документация използвана при регистрация, е разделена на: текстова (книга за регистрация, в която се посочва номера на имота, име на собственика, местоположение и т.н.) и планово - картографска.

Установяване и възстановяване на границите на имота, и неговата регистрация, за да бъде включен в книгата за регистрация на недвижими имоти (която има юридическа сила), е основната цел на работата по кадастъра в Йемен.

При регистрацията се съставя топографски план, което позволява да се определи местоположението, геометричната форма и площта на имота. За топографска и геодезична подкрепа на кадастралната работа в страната е създадена геодезическа служба във всяка провинция на Йемен.

2.5. Съдържание на кадастъра в Йемен

Кадастърът е информационна система. Според целите, за които ще се използва информацията, която съдържа, се различават следните части на кадастъра:

- кадастрална карта – в нея се отразяват границите на имотите и съществуващите постройки и съоръжения;
- регистър на собствениците – в него се посочват собствениците и лицата, които имат ограничени вещни права върху имотите;
- фискален регистър – съдържащ данни за събраните данъци и такси в полза на Агенцията по геодезия, земи, кадастър и градоустройство.

В съответствие с разпоредбите на Закон № 39 от 1991 г. за Кадастъра и имотния регистър в Йемен, кадастърът обхваща:

- 1) данни за частна собственост на физически или юридически лица;
- 2) данни за обществени имоти, собственост на държавата или на някой от нейните органи или публични институции - реки, брегове, обществени пътища, планини и други;
- 3) данни за зони на ограничение.

Член 4 от Закон № 39 от 1991 г. посочва, че отразяването на недвижими имоти се извършва въз основа на градския план, инженерни чертежи, показващи формата на имота, площта му, неговите граници и отличителни знаци и топографски карти, в които се показват всички видове недвижими имоти. Картографските материали включват:

- обща карта за даден район, където земята е изобразена графично. Показва общия брой единици на недвижими имоти в една област или част от нея. Тези карти се съхраняват и поддържат в централния имотен регистър в столицата;

- специални карти – планов чертеж на площта на имота със специализирани данни. Копие се съхранява в специално досие в регистъра за недвижими имоти;

- въздушни снимки – за области, където не са провеждани геодезически изследвания. Тези снимки се запазват в главния център и се използват при изготвянето на общи карти и организиране на публични и частни карти в съответствие с техническите основи, които определят стандартите им в зависимост от естеството на района и техническите инструкции издадени от Министерството на благоустройството.

Отношение към кадастъра имат и други нормативни актове като Закон № 21 за Земята и недвижимите имоти и Закон № 20 от 1995 г. за Градско планиране.

Законът за кадастъра и имотния регистър в Йемен определя кои са **обектите на кадастъра**: поземлен имот, сграда и самостоятелен обект в сграда.

В книгите за регистрация, за основна единица е приет отделният недвижим имот. Според йеменското законодателство, недвижимият имот може да бъде участък земя, сграда или отделен обект в сграда, както и съоръжение. Едно или повече лица могат да имат право на собственост или на ползване на имота.

Работата по съставянето на кадастралните карти и издаването на Държавни актове за идентификация на недвижимите имоти се извършва от геодезически групи, назначени от изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, земи, кадастър и градоустройство.

Кадастралната карта се изготвя на базата на кадастралните снимки. В кадастралната карта са изобразени

всички граници на поземлени имоти в района. Трябва да се отбележи, че кадастралният план се изготвя не за всеки отделен имот, а за цяла група съседни недвижими имоти.

Разпореждане със собствеността може да се извършва само ако е съставен Държавен акт за идентификация на имота и само от лицето, посочено в акта като собственик на този имот. В Държавния акт се регистрират следните данни:

- идентификационен номер на поземления имот;
- името на собственика на земята, местожителство и адрес, номер на личната карта;
- данни за лицето или лицата, които имат право на строеж и право на ползване върху имота;
- местоположение на имота;
- предназначението на земята;
- данни за сградите и обособените обекти в тях (вид строителни материали, етажност, вида и брой на стаите и т.н.);
- датата на регистрация на собствеността върху земята.

Кадастралната карта и кадастралните регистри се изработват в цифров, графичен и писмен вид и се поддържат в цифров вид. Те подлежат на приемане, съобщаване на заинтересуваните лица и одобряване по ред, определен в Закон № 21 от 1995г. за Земи и недвижими имоти, Закон № 39 от 1991 г. за Кадастъра и имотния регистър и Закон за градско планиране № 20 от 1995 г.

2.6. Органи за кадастър в Йемен.

Работата по кадастъра се регулира от Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство. Тя е държавен орган, със статут на юридическо лице и е независим финансово. Извършва своята дейност под контрола на министър - председателя. Седалището е в столицата Сана. В административните центрове на областите също са разкрити служби.

Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство е единствения орган, отговорен за въздушната фотография и картографиране, геодезически, топографски и кадастрални анализи. Забранява се на частни или публични органи да се занимават с тези дейности, без да са получили писмено съгласие от агенцията.

Всички дейности на агенцията подлежат на проверка и контрол от страна на финансово-счетоводен контрол и проверка на място от Министерството на финансите и на Централната организация за контрол и счетоводство.

3. Устройство на територията - понятие, органи по устройството на територията.

3.1. Понятие за устройство на територията в България.

Устройството на територията в България е комплексна, многостранна дейност, насочена към организиране, опазване и възпроизводство на жизнената среда на човека, дейност по целенасоченото въздействие върху естествената среда, която има за цел да обхване всички терени и територии в границите на една държава. Устройството на територията обхваща два вида дейности - по използване, опазване и застрояване на поземлените имоти в съответствие с предназначението им и дейности по създаване на устройствени схеми и планове за тяхното реализиране.

Устройството на територията е съвкупност от технически и административни дейности и актове по използване, опазване, застрояване, рекултивиране и благоустройство на поземлените имоти, съобразно приети устройствени схеми и планове.

Законът за устройство на територията (ЗУТ) урежда обществените отношения, свързани с устройството на територията, инвестиционното проектиране и строителството в Република България, и определя ограниченията върху собствеността за устройствени цели.

3.2. Органи за устройство на територията в България

Съгласно Закон за устройство на територията провеждането на политиката по устройство на територията, както и приемането на решения относно финансирането на дейностите, свързани с това устройство, е възложено на Министерския съвет. Ръководството при осъществяването на държавната политика по устройството на територията, координацията на дейността на органите на изпълнителната власт и органите на местното самоуправление и местната администрация, методическото ръководство и контрол върху цялостната дейност по устройство на територията е възложено на Министъра на регионалното развитие и благоустройството. По предложение на Министъра на отбраната и Министъра на вътрешните работи, той назначава специализираните експертни съвети по устройство на територията, в чиято компетентност е да разглеждат инвестиционни проекти за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната. Организацията на работата на тези експертни съвети се осъществява от Министъра на отбраната и Министъра на вътрешните работи.

В регионален аспект, правомощия във връзка с устройството на територията законът възлага:

- *за територията на областта* - на областния управител;
- *за територията на общината* - на общинските съвети и кметовете на общините в кръга на тяхната компетентност, както и на главните архитекти.

За осъществяването на методическа, контролна, консултативна и експертна дейност по устройство на територията, законът предвижда създаването на колективни органи на подчинение на органите, натоварени с провеждането, ръководството и контрола на дейността по устройството на територията: ***Национален експертен съвет по устройство на територията и регионална политика, Областен експертен съвет, Общински (районен) експертен съвет по устройство***

на територията.

3.3. Понятие за устройство на територията в Йемен

Устройството на територията в Йемен представлява система от фактически и правни действия, които имат за цел да се въздейства върху околната среда. С устройство на територията се занимават икономиката, инженерските науки и правото. Съществуват условия, които влияят върху устройството на територията. Това са населението, различните ресурси, надморската височина и други. Съществуват и определени принципи, на които се подчинява устройството на територията – балансираност, комплексност и други.

Устройството на територията е целенасочено въздействието върху естествената среда, което цели да обхване терени и територии в границите на една държава.

Териториалното устройство е част от комплексното планиране и е един от инструментите на т.нар. „устойчиво развитие”. Условно могат да бъдат разгледани четири зони:

✓ зона на труд – в нея се намират всички предприятия;

✓ зона за обитаване – в нея се намират жилищните комплекси, където работната сила се е подслонила. Там живее населението;

✓ зона за обществено обслужване – това е цялата инфраструктура, която е свързана с търговия, административни услуги и т.н.;

✓ зона за отдих – в нея са разположени всички почивни станции, вилни зони, паркове и т.н.

Всички зони функционират заедно и значимо си влияят. Устройството на територията има за първостепенна задача планирането на предназначението на земята, преди всичко в населените места. То се отнася за дейностите и проектите, които се свързват непосредствено с географската и екологичната структура на градовете и на техните околности.

Дейностите по устройството на територията се реализират на различни административни и управленски нива (местно, регионално или национално).

Наредба № 328 от 2008 г. в Йемен определя класификатора за начина на трайно предназначение и ползване на териториите. Основното им предназначение се определя конкретно в зависимост от предвижданията, перспективите, непосредствените нужди и съответните планове.

В Йемен законът за земята и недвижимите имоти обхваща и устройството на територията като инструмент и средство за постигане на обществения интерес във всички сектори и категории на обществото.

В Йеменския Закон за земята и недвижимите имоти № 21 от 1995 г., в член 2 за устройството на територията се определят различни категории и групи:

1 - Урбанизирани територии - това са населени места и селищни образувания, както и урегулирани поземлени имоти извън тях. Използват се за задоволяване ежедневните нужди на хората, свързани с труд, отдых и възстановяване. Това са територии, обикновено центрове на градовете, където се наблюдава най-високо качество на живот. В тях са съсредоточени всички дейности и услуги свързани с ежедневието на хората;

2 - Бяла (свободна) територия – това са територии, които са около градовете, не са застроени, не са залесявани и не са урегулирани;

3 - Общи равнини територии - планини, хълмове, скали, реки;

4 - Земеделски територии - това са територии, които са предназначени за обработваеми ниви, овощни градини, зеленчукови градини;

5 - Угари - пренебрегвани или изоставени територии;

6 - Пустини - територии земя, покрита със слой от пясък;

7 - Специални зони - това са брегове и острови;

8 - Защитени територии - това са защитени зони по отношение на природни, исторически, климатични, археологически и културни особености. Това са такива територии, които са обект на въздействието на природни или човешки дейности и подлежат на специална законова защита.

Устройството на територията позволява да се определят териториалните и поземлените имоти според основното им предназначение. Поземлените имоти са части от територията, самостоятелни обекти на вещно право и на правни сделки и подлежат на отразяване в кадастъра и на вписване в имотния регистър. Собствеността върху поземления имот може да бъде частна, публична държавна или общинска. Използването на поземлените имоти зависи от характера на територията, както и от подробните устройствени планове.

3.4. Органи за устройство на територията в Йемен

В Член (4) от Закон № 21 от 1995 г. за земята и недвижимите имоти се посочва, че процесът по устройство на територията се осъществява от *Висшият съвет по градоустройство*, който се състои от:

1 - Министър на строителството и жилищното градоустройство – президент;

2 - Заместник-министър на строителството и жилищното градоустройство – Вицепрезидент;

3 - Заместник-министър на планирането и развитието;

4 - Заместник-министър на промишлеността;

5 - Заместник-министър на земеделието;

6 - Компетентен служител на Министерството на градското планиране;

7 - Главен инженер за района по технически въпроси;

8 - Експерт по въпросите за установяване собствеността на земята;

9 - Генерален директор на Министерството по градоустройство;

10 - Генерален директор на регионалното планиране в министерството;

11 - Представител на Министерството на електричеството и водата - генерален директор;

12 - Представител на Министерството на Awqaf - генерален директор;

13 - Представител на Съвета на опазване на околната среда - генерален директор;

14 - Представител на Министерството на комуникациите;

15 - Генералният директор на Министерството на благоустройството и градското планиране.

ИЗВОДИ:

1. В Южен Йемен в Британската колония Аден през 1839 г. се полага началото на регистрацията на земята. Регистрацията и управлението на имотите са разделени на следните секции в кадастъра: картографиране, отдел по земята, отдел по планирането, отдел прехвърляне и отдел по недвижимите имоти.

2. През 1945 г. започва развитието на правното и физическото планиране и изграждане на градовете в провинции Аден, Абиен, Лахт, Мукала и Хадрамот. Селските и слабо населените общности не получават правни рамки и собственост. При тях собствеността бива прехвърляна чрез уговорка между двете страни, потвърдена от местния Шейх.

3. От 1969 г. властта върху поземлените регистри, документацията и споровете за земеделска земя, се дава на местни селски комитети.

4. Обединението на Северен Йемен и Южен Йемен в една Демократична Република Йемен довежда до множество проблеми, отмяна на набор от закони касаещи поземлени регистри, регулации, нотариални регистри за собственост, прехвърляния, продажби и наследяване.

Представителят на Световната банка в Службата за развитие на основните градове в Йемен провежда проучване през 2005 г. и препоръчва на Правителството да обедини три органа, които изпълняват едни и същи задачи само в един орган.

5. Йеменският парламент, чрез реорганизация в рамките на държавата извършва сливане на Агенцията по кадастъра и имотния регистър, Агенцията за земя и недвижими имоти и сектора за градско планиране на Министерството на благоустройството и пътища. Създава нова агенция, наречена Централна агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство, като интегрирана система, за да се предотврати дублирането при решаване на проблеми в тази област. Създаването на новата агенция ще улесни и гражданите, на които ще се налага да подават документи вече само в една институция.

6. Проблемите на устройственото планиране и кадастъра в Йемен започват след прякото обединение на Йемен, поради липса на цифрови карти, липса на пълни въздушни изображения на йеменските земи, на морето и сухопътните граници. Поради липсата на документация в натура, се създава възможност за незаконно разпореждане със земя.

7. Многообразието и разнообразието на документите, използвани за доказване на собственост върху недвижимите имоти са друг проблем.

8. Компетентността при разпореждане със земя и недвижими имоти също е проблем.

9. Регистрирането на недвижими имоти в повечето страни както България и Йемен се състои от две части, кадастър и имотен регистър, където надзорните органи обикновено контролират кадастъра, а адвокатите и нотариусите упражняват надзор върху недвижимия имот. Тази фрагментация често води до две организации, които се занимават с едно нещо.

10. За съжаление до сега потребителите нямат онлайн услуга, която да улеснява получаването на информация за недвижими имоти. Потребителите трябва да посещават офисите на регистрационните служби, за да получат Кадастрална информация.

11. Всеки потребител може да прегледа собствеността върху земя, сгради, звена (апартаменти или офиси) и юридически данни за всички имоти в мястото на регистрационните служби само през официалното работно време. Част от данните се предлагат безплатно, но има и платени.

12. Цифровата карта засега се използва само от Агенцията за национална сигурност, въпреки препоръките на Световната банка, финансираща цифрови карти.

ГЛАВА ВТОРА

СЪЗДАВАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА КАДАСТЪРА

1.Производство по създаване на кадастъра в България

В чл. 41 от Закона за кадастъра и имотния регистър е изразена идеята кадастралната карта и кадастралните регистри да се създадат чрез обединяване на *съществуващи и нови данни*.

Съдържанието, условията, редът за създаване и поддържане на кадастралната карта и кадастралните регистри се определят с Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г., в сила от 13.01.2017 г., издадена от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, обн. ДВ. бр. 4 от 13 Януари 2017 г. Наредбата определя и класификатора за начина за трайно предназначение на териториите, начина за трайно ползване и предназначение на недвижимите имоти.

Производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри се открива за всеки отделен район със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имотите или със заповед на

изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Заповедта на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър се обнародва в „Държавен вестник“. След това в 5-дневен срок се разгласява чрез два централни ежедневника и се обявява на подходящи места с публичен достъп в сградите на службата по геодезия, картография и кадастър, общината и кметството (чл. 35, ал. 3).

Според чл. 35а от ЗКИР, кадастрална карта и кадастрални регистри могат да се създават за отделен имот или група имоти в територии, за които няма одобрен кадастрален план и карти.

Производството за създаване на кадастрална карта или кадастрални регистри за отделен имот или групи имоти се откриват със заповед на:

- началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождението на имотите;
- изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, когато искането е за недвижими имоти, намиращи се в район, за който има издадена заповед за откриване на производството.

Заповедта съдържа местонахождението и границите на имотите, правоспособното лице, на което се възлага изработването, и срока за означаване на границите. Тя се съобщава на заинтересуваните лица по реда на Административно процесуалния кодекс.

1.1. Определяне границите на недвижимите имоти.

Най-същественото при създаването на кадастър или регистър за земята е установяването, разграничаването и заснемането на границите на всеки участък.

Държавната граница се установява от международни договори (чл. 43, ал.1, т.1 от ЗКИР).

Границите на административно-териториалните единици се установяват при условията и по реда, установени от Закона

за административно-териториално устройство на Република България (ЗАТУРБ) (ЗКИР, чл. 43, ал.1, т.2).

Границите и наименованията на районите на градовете по чл. 10 от ЗАТУРБ се изобразяват в кадастралната карта така, както са определени по реда на Закона за териториалното деление на Столична община и големите градове (чл. 9, ал.2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г.).

По отношение на землищните граници ЗКИР предвижда при създаване на нови населени места или при промяна на съществуващите, границите да се установяват от комисия, назначена от областния управител (ЗКИР, чл. 43, ал.1, т.3).

При създаването на кадастралната карта землищните граници се изобразяват в нея така, както са отразени в плановете и картите, одобрени по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

В съответствие с чл. 43, ал.1, т.4 ЗКИР границите на територии с еднакво трайно предназначение се установяват при условията и по реда, установени по закон, с друг нормативен акт или с одобрен устройствен план.

Границите на териториите с еднакво трайно предназначение се нанасят в кадастралната карта така, както са определени с плановете и картите, посочени в наредбата.

В съответствие с чл. 43, ал.1, т. 4 от ЗКИР, границите на поземлените имоти се установяват:

- от означеното на място състояние в съответствие с актовете, удостоверяващи правото на собственост;
- от работните материали, изработени по време на определяне на границите.

1.2. Одобряване на картата и регистрите.

Кадастралната карта и кадастралните регистри се приемат по реда и условията на Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. по чл. 50 ЗКИР.

Изработените от лицето, определено със заповедта на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия,

картография и кадастър (АГКК) (по чл. 35, ал. 2), кадастрална карта и кадастрални регистри на района се приемат от службата по геодезия, картография и кадастър. Приемателната комисия се насрочва в срок до 30 дни от представяне на нормативно определените материали и документи.

Приетите по реда на чл. 45 ЗКИР кадастрална карта и кадастрален регистър на недвижимите имоти се обявяват на заинтересованите лица от съответната служба по геодезия, картография и кадастър по реда на чл. 35, ал. 3 ЗКИР.

В 30-дневен срок от обявяването в "Държавен вестник" заинтересованите лица могат да правят писмени възражения по кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти пред службата по геодезия, картография и кадастър.

След разглеждане на възраженията кадастралната карта и кадастралният регистър на недвижимите имоти се изменят въз основа на решенията на комисията по чл. 47, ал. 1 ЗКИР. Отразените основателни възражения се приемат по реда на чл. 45 ЗКИР. Приетите кадастрална карта и кадастрални регистри се изпращат от службата по геодезия, картография и кадастър на изпълнителния директор на АГКК за издаване на заповед за одобряване. Заповедта се издава в 14-дневен срок от приемане на измененията на кадастралната карта и кадастралните регистри по чл. 48, ал. 2 ЗКИР. Заповедта за одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри се обнародва в "Държавен вестник".

2. Допълване и изменение на кадастъра в България

Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. в чл. 55 конкретизира поддържането в актуално състояние на кадастралната карта и кадастралните регистри, което се състои в отразяване на настъпилите изменения при:

- изменение в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизане в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри;
- отстраняване на непълнота или грешка;

- отразяване на зона на ограничение и нейни изменения;
- отстраняване на явна фактическа грешка.

Законът за кадастъра и имотния регистър постановява, че одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри могат да се изменят, в случаите, когато са одобрени в нарушение на закона.

Измененията в кадастралната карта се извършват от службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота въз основа на заявление от собственика, от друго лице, когато това е предвидено в закон, или въз основа на служебно постъпила информация от компетентен орган (Чл. 56, ал. 1).

Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се одобряват със заповед от изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър или от овластен от него началник на служба по геодезия, картография и кадастър. Заповедта се съобщава на заинтересуваните лица по реда на Гражданския процесуален кодекс. Заповедта може да се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс пред административния съд по местонахождението на имота.

3. Производство по създаване на кадастъра в Йемен

Проектът за създаване на кадастър в Йемен може да бъде разделен на четири основни етапа:

Първи етап - Създаване на геодезическа мрежа с помощта на най-съвременна техника, за да се получат координатите на обектите;

Втори етап - Производство и поддръжка на мащабни изследвания свързани с кадастър и картографиране;

Трети етап - Постепенна подмяна на съществуващата система за регистрация на документи;

Четвърти етап - Създаване на единна информационна мрежа от база данни.

Кадастърът в Йемен е набор от данни за поземлени

парцели и сгради на територията на страната, включително тяхната позиция, форма, описание. Включва кадастрални карти и регистри. Съдържа всички необходими данни за поземлените имоти, сгради и техните собственици.

Кадастърът е източник на информация. Използва се за данъчни цели, за защита на земеделските земи, природните ресурси и паметниците на културата. Използва се също за нуждите на градското планиране, оценка на недвижими имоти, за научни, икономически и статистически цели и накрая като основа за други информационни системи.

Кадастърът се управлява - основно чрез използването на компютри - като информационна система, обхващаща територията на република Йемен (член 8 от Закон № 39 от 1991 г.). Кадастралната единица е основната териториална единица, документирана чрез минимум два файла: файл с геодезическа информация и файл с описателна информация.

Файлът с геодезическа информация обхваща кадастралната карта, включително нейното цифрово представяне в дадени кадастрални единици.

Файлът с описателна информация включва данни за кадастрални единици, парцели, сгради, апартаменти и нежилищни помещения, собственици и други заинтересовани лица, правни отношения, права и други правни въпроси.

Данните от кадастъра се предоставят като публични документи от кадастралните служби. Консултативната процедура предоставя безплатен достъп до избраната информация за регистрирани парцели и сгради, включително информация за техните собственици, както и информация за състоянието на някои производства в кадастралните служби.

Всеки имот има своите характеристики, идентификатор, размер, площ и стойност и законните права, свързани със собствеността.

Съставът, съдържанието, реда за водене и съхраняване на кадастралната документация са определени в Закон № 39 от 1991 г. за кадастъра и имотния регистър. Кадастърът е

публичен и е на разположение на гражданите при поискване след представяне на документ.

Кадастралните книги се водят под строг отчет. Те не могат да бъдат унищожавани.

4. Допълване и изменение на кадастъра в Йемен

Допълването и изменението на кадастъра в Йемен се извършва от Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство. Допълване и изменение на кадастъра се извършва при промяна на границите на поземлени имоти (вследствие съединяване на поземлени имоти на различни собственици или промяна на граница по взаимно съгласие на собствениците), при промяна очертаванията на сгради, при създаване на нови обекти на кадастъра, при допълване на непълноти и поправка на грешки.

Изменение на кадастъра може да се извърши по административен или съдебен път.

1). административна процедура - прилага се, когато няма спор между заинтересуваните собственици. Засегнатите подават молба до службата по кадастъра. Непълнотите се установяват от служителя на самото място с акт, подписан от съставителите, заявителя и засегнатите собственици. Този акт има значението на съгласие за промени в кадастъра.

2). съдебна процедура - започва по молба на заинтересувания. Възникнал е спор за собственост или спор за вещни права. Чрез съдебната процедура се отстраняват грешки и непълноти в кадастъра. Резултатът е изменение в кадастъра.

5. Връзка между кадастъра и имотния регистър в България и в Йемен

5.1. Връзка между кадастъра и имотния регистър в България

Кадастъра и имотния регистър са нормативно уредени в един закон ЗКИР, което само по себе си е предпоставка за близки отношения между двата института. Между кадастъра и имотния регистър има връзка, която представлява на практика

връзка между техническите и юридическите компоненти при съхранението и използването на данните за земята.

Основните данни за недвижимите имоти в имотния регистър се получават от кадастъра. Тези основни данни са различни в зависимост от характера на имота - поземлен имот, сграда, или самостоятелен обект в сградата. Имотният регистър предоставя на кадастъра данни за правото на собственост и други вещни права върху тези имоти. По този начин основната идентификация на недвижим имот може да се получи както от кадастъра така и от имотния регистър, а на основание чл.2 ал. 5 ЗКИР тези данни са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят до доказване на противното.

Двустранныя връзка и обменът на данни между кадастъра и имотния регистър се осъществяват при условия и по ред, определени с наредба, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

Освен връзката на база идентификатор, за кадастъра и имотния регистър се създават компютъризирани информационни системи, които са свързани помежду си.

5.2. Връзка между кадастъра и имотния регистър в Йемен

Кадастърът и имотният регистър са нормативно уредени в Закон № 39 от 1991 г. за кадастъра и имотния регистър в Йемен. Между тях съществува връзка. Те се допълват взаимно и между тях има интерактивен обмен на данни. Имотният регистър предоставя информация за собствеността, данни за правото на собственост и други вещни права върху имоти, а кадастърът - основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията.

Регистрирането на недвижими имоти в Йемен се състои от две части, кадастър и имотен регистър. Надзорните органи обикновено контролират кадастъра, а адвокатите, нотариусите и служителите регистриращи недвижими имоти упражняват

надзор върху недвижимия имот. Тази фрагментация често води до две организации, които се занимават с една и съща дейност.

В имотния кадастър са регистрирани правото на собственост, под-форми на правото на собственост (съсобственост и съвместна собственост), други вещни права (сервитут, право на обезпечение (ипотека), право на реална тежест и право на дългосрочен наем от земя за строеж), право на лизинг, доверителна ипотека, както и други права и факти, чиято регистрация е предвидена от закона.

5.3. Връзка между кадастъра и имотния регистър в Египет

Кадастърът в Египет се е развивал от векове. Още в древните цивилизации са извършвани сделки с недвижими имоти, които са се записвали в кадастрални регистри. Всяка сделка е съпътствана от набор добре оформени документални процедури. Дефинициите на терминът "кадастър" се различават в арабския език, но всички дефиниции произтичат от едно разбиране и са свързани с проучването на недвижими имоти. Поради тази причина са възприети наименованията, както са в латинския език. В египетския и в йеменския закон е известно, че терминът „кадастър“ е съвкупност от технически и инженерни данни. Върху кадастралните карти се нанасят границите, местоположението и размерите на недвижимите имоти. Известно е, че Египет е най-голямата арабска държава и най-старата от гледна точка на цивилизация и правна история в Близкия изток. От тук следва и факта, че много арабски страни са повлияни от египетските закони, включително и Йемен.

ИЗВОДИ:

Резултатът от усилия на Съвместната комисия за подготовка на нов проект на закон е внесен в Народното събрание на 07.04.2007г. Закъснението в процедурите за

одобрение на проекта са обобщени по-долу от моята гледна точка.

Първо - Правителството държи да бъде продължена и изпълнена програмата за икономически реформи, като поставя акцент върху земята, недвижимите имоти, собствеността.

Второ, от друга страна правителството желае да изпълнява тази програма в партньорство с други държави и международни организации, които подкрепят програмата за реформи - технически и финансово, и предоставят съвети и мнения, като представят подобен опит от развитите страни в областта на кадастъра, за постигане на желаня успех.

Трето - Решението на правителството за интегриране на всички органи с частична юрисдикция върху земята и имотите - частна и публична собственост, в един орган води до издаване от правителството на републикански указ № 35 от 2006г. за създаване на Агенцията по геодезия, земя, кадастър и градоустройство.

Четвърто - Необходимо е разширяване на дискусиите и консултациите в правителствения сектор, както и участие на обществото при обсъждане на основните въпроси в проектозакона, тъй като проектозаконът засяга всички сегменти на обществото без изключение. Обсъждането на проекта продължава до 2011 г., когато в арабския свят, включително в Йемен започват революциите от Арабската пролет. Това води до промяна на властта чрез революция, придружена от насилие. В Йемен започва гражданска война. Всички програми на правителството и на Световната банка спират, биват прекратени и новият законопроект не е представен на парламента за одобрение.

Пето - Законите за недвижими имоти в Йемен са противоречиви и не са в крак със системите за регистрация и законите за недвижими имоти по света. Опитите за напрана на кадастър в Йемен не доведоха до желаня резултат. Напрана на ясни, изключително прецизни пространствени карти, стабилност на недвижимите имоти, пълна защита и гаранция за

сигурност при прехвърляне на собственост, подробен публичен регистър на земята, добър пазар на недвижими имоти, осигуряващ правна стабилност при покупко-продажба на имоти, това са част от целите, които трябва да се постигнат в Йемен.

Шесто - Кадастърът и имотният регистър в резултат на интегрирането им са загубили своята безпристрастност и независимост при вземане на решения.

ГЛАВА ТРЕТА. УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

1. Общи устройствени планове в България

Концепциите и схемите за пространствено развитие определят целите на държавната политика за устройство на територията за определен период. Обхватът, съдържанието, както и условията и редът за възлагане, изработване, приемане и прилагането им се определят в Закона за регионалното развитие.

Системата от документи за планиране на пространственото развитие обхваща:

- 1). Националната концепция за пространствено развитие;
- 2). Регионалната схема за пространствено развитие на район;
- 3). Регионалната схема за пространствено развитие на област.

Устройството на територията се осъществява съобразно устройствените схеми, общите и подробните устройствени планове. **Общите устройствени планове** определят преобладаващото предназначение и начин на устройство на отделните структурни части на териториите, обхванати от плана – чл.103, ал.2 ЗУТ.

2. Подробни устройствени планове в България

Подробните устройствени планове (ПУП) определят конкретното предназначение и начин на устройство на

отделните поземлени имоти, обхванати от плана – чл.103, ал.3 ЗУТ. ПУП са следващ етап от планирането на териториалните и конкретни поземлени имоти. Задача на тези планове е да конкретизират и доразвият разрешенията и предвижданията, които се съдържат в общите устройствени планове. ПУП имат непосредствено инвестиционно значение.

2.1. Видове подробни устройствени планове

- план за регулация и застрояване – ПРЗ. Планът за регулиране и застрояване определя структурата на територията, устройствените зони и териториите с устройствен режим и конкретното предназначение на всеки поземлен имот. Това всъщност е най-пълната и най-тежка форма на подробен устройствен план.

- план за регулация – ПР – план за регулация на улици и поземлени имоти без режим на застрояване;

- план за застрояване – ПЗ;

- работен устройствен план – РУП /план за застрояване и силуетно оформяне/. РУП се съставя за ограничаване на част от територията (отделен урегулиран поземлен имот (УПИ) или група УПИ) и се изработва въз основа на действащ ПУП или едновременно с него.

- парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктурата извън границите на урбанизираните територии.

2.2. Изменение на устройствените планове

Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато (Чл. 134, ал. 1 от ЗУТ):

- настъпят съществени промени в обществено-икономическите и устройствени условия, при които е бил съставен планът;

- възникнат нови държавни или общински нужди за обекти - собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества;

- възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни

договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;

- отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;

- се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

В съответствие с чл. 134 от ЗУТ предвижданията на влезли в сила ПУП могат да се изменят, освен на основание по ал. 1, и когато:

- в съответния срок по чл. 208 не е започнала процедурата за отчуждаване;

- при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните;

- планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;

- планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;

- планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят плановете, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;

- има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях;

- има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

- планът е одобрен без план-схеми по чл.108, ал.2.

3. Застрояване в България

По смисъла на чл. 12 от ЗУТ застрояване е разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлени имоти. Застрояване се допуска само, ако е предвидено с влязъл в сила ПУП. В плана се определя допустимото застрояване и неговите характеристики. В други територии - само на функционално свързани обекти или след промяна на предназначението на имотите.

Застрояването в УПИ е *основно и допълващо*. Сградите на основното застрояване могат да бъдат: жилищни, производствени, курортни, вилни, обществено-обслужващи и други, както и сгради със смесено предназначение. Застрояването със спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни постройки допълва основното застрояване в УПИ. Начинът на застрояване в съседни УПИ е свободно или свързано застрояване.

Възможно е и застрояване в неурегулирани населени места, въз основа на ПУП и при спазване на правилата за ниско застрояване, или извън границите на урбанизираните територии при спазване предвижданията на действащ общ устройствен план и въз основа на действащ ПУП, след промяна на предназначението на земята.

4. Общи устройствени планове в Йемен

Съгласно член 40 от Наредба № 260 от 1997г. общите планове включват:

1. Жилищни, търговски, промишлени, туристически, исторически, археологически и селскостопански райони;
2. Пътни мрежи, основни улици и основни съоръжения (пристанища - летища);
3. Места за обществено обслужване (училища, болници, градини, детски площадки и др.).

В 6-месечен срок от влизането в сила на Закона за устойство на територията и градското планиране № 20 от 1995г., Висшият технически комитет на областите или

провинциите, в които няма действащ общ устройствен план, внасят предложение в съответните Централни комисии за изработването на общ устройствен план.

4.1. Органи, компетентни в областта на устройственото планиране

Според Член (3) от Наредба № (260) от 1997 година, органите, компетентни в областта на устройственото планиране са:

Висш съвет за градоустройство - състои се от 14 (четирнадесет) членове и докладчик (няма право да гласува, само дава предложения и няма право да съгласува). Членовете са представители на съответните Министерства на страната.

Сектор Жилища и градоустройство - Според член 16 от Наредба № (260) от 1997 г. и член 12 от Закон № 20 от 1995 г. за Градско планиране, Сектор Жилища и градоустройство е компетентният сектор в Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство и упражнява своите функции и правомощия в съответствие със законите и разпоредбите под ръководството на изпълнителния директор и на заместникът му.

Върховен технически комитет - съставен е от специалисти и се назначава с решение, издадено от изпълнителния директор на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство.

Технически комитети в провинциите - Те представляват офисите на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство в Сана. Председателят и членовете на Техническия комитет на клоновете в провинциите се назначават с решение на Генералния директор на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство. Към комитетите са създадени под комитети.

4.2. Изменение на общите планове

Според Член 42 и Член 43 от Закона за градско планиране № 20 от 1995 г., генералният директор на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство може да

преразглежда общите планове с цел изменение веднъж на всеки пет години. В Член 43 е установен редът за изменение на общите планове. Помощник-изпълнителният директор от сектора за планиране представя доклад на Генералния директор на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство с мотиви и причини за изменение на плановете. Ако Съветът одобри предложенията на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство, съответният сектор по планирането или службата прави тези изменения и ги оповестява в "Държавен вестник".

5. Подробни устройствени планове в Йемен

Подробният устройствен план е графичен документ, който определя начина на застрояване и използване на конкретните поземлени имоти.

При изготвяне на подробни устройствени планове се поставят освен изисквания за законосъобразност и изисквания за целесъобразност не само като система от условия за редовното действие на административните актове, но и от гледна точка на целесъобразното застрояване или благоустройството на територията.

Подробните планове се изготвят въз основа на резултатите от подробно проучване на текущия и бъдещия статут на поземлените имоти, за които ще бъдат изготвени подробни планове. В подробните планове се посочва начина на използване на поземлените имоти, начина на използване на сградите, височини, структурна плътност и др.

5.1. Органи, компетентни в областта на подробното планиране

Главният изпълнителен директор на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство издава решение, в което определя кои територии ще бъдат планирани за всеки отделен случай. Централната агенция публикува решението в определени сайтове. В решението е посочено: името на града; зоната или обекта, които ще бъдат планирани; размер на зоната

и ограничения (Член 51, ал. 2, 3 от наредбата № 260 за 1997г.).

5.2. Изменение на подробен устройствен план

Основанията за изменение на влязъл в сила подробен устройствен план са посочени в член 44 от закон № 20 от 1997г. за градско планиране:

- Може да се правят изменения в подробните планове, които са окончателно одобрени само в случаи на необходимост, което се преценява от върховния технически комитет, но само при условие, че тези изменения не засягат правата на другите;

- Ако е необходимо промяна на пътищата на някои главни улици;

- Ако има промяна в политиката на държавата по отношение на градските тенденции за растеж на конкретен град или регион;

- при всяко изменение на кадастрален план;

- при одобряване или изменение на кадастрална карта;

- когато имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните;

- планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;

- планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;

- планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят планове, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;

- има съгласие на всички собственици на имоти, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях;

- има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти.

6. Застрояване в Йемен

Според член 2 от закон № 19 от 2002 г. за застрояване в Йемен, под „застрояване” се разбира „разполагане и изграждане на сгради, постройки и др. в поземлените имоти”. Застрояването включва всички основни строителни дейности, включително събаряне на сгради и повторното им построяване, реконструкция, промяна или пристрояване на сгради, реставрация в урегулирани поземлени имоти въз основа на подробни устройствени планове.

Застрояване на обекти, се разрешава с разрешение за строеж, което се дава от Министерството на жилищното строителство и пътищата въз основа на подробен устройствен план.

Процесът на застрояване включва три етапа:

Етап 1 – организационна подготовка - одобряване на технически проект и финансови разчети, обезпечение със строителни материали, конструкции, компоненти, разработка и утвърждаване на работни чертежи, определяне на изпълнители, парцел за строителство и др.;

Етап 2 - Строителство и монтажни работи по подготовка на обекта за строителство – разчистване и планировка на площадката, осигуряване на място за складиране; монтаж на временни постройки, инженерна подготовка (пътища за достъп на устройството, полагане на подземни комуникации и др.);

Етап 3 - основен период на строителство.

Строителство на сгради или структури не е възможно без предварително разработване на проект, който графично представя модела на обекта и предоставя информация за неговите работни характеристики, очакваните разходи за изграждането му, материали и технически ресурси, както и основните разпоредби за организацията на строителството и производството по строително-монтажните работи. От

качеството на проектните решения зависят техническо-икономическото ниво на създадения обект, неговата трайност, потреблението на материали, интензивността на труда.

Проектът трябва да бъде съгласуван с главния изпълнител, да бъде разгледан от Върховния технически комитет и одобрен по съответния начин.

Днес в Йемен застрояването в урегулирани поземлени имоти може да бъде само свободно, т.е. една сграда не може да има обща стена със съседните сгради.

Съобразно с член 119 от наредбата № 260 от 1997 г. За градско планиране, застрояването бива:

- 1). ниско застрояване с височина до 9 м;
- 2). средно застрояване с височина до 14 м;
- 3). високо застрояване с височина над 14 м.

Не се допуска физически лица, министерства, институции, организации, фирми от публичния сектор, фирми с частни и държавни интереси, граждански, благотворителни и религиозни структури да извършват разширяване, промяна, усилване, събаряне или разрушаване на сгради, части от тях или да правят корекции във формата, или промяна в техните характеристики. Това се разрешава само на Министерството на благоустройството, като същевременно се запази архитектурния стил на Йемен (Член (28 и 29) Закон № 19 от 2002 г. за Застрояване в Йемен).

Необходимо е наличие на чертежи и инженерни проекти, за да бъде получено разрешение за строеж, подписано от архитект или искане от строителен инженер, заверено от компетентния орган в съответствие с правилата, определени в Правилника на Закон № 19 от 2002 г. за Застрояване.

Компетентната служба на Министерството на жилищното строителство и пътищата взема решение относно одобряване или отхвърляне за издаване на разрешение за строеж и изисква попълването на липсващи данни, документи или чертежи до две седмици от датата на подаване на заявлението за разрешение за строеж.

В случай, че се удостовери, че заявлението отговаря на законните данни, службата по жилищно строителство и пътища в рамките на един месец издава разрешението за строеж.

Местните условия налагат определен отпечатък върху организацията на архитектурно планиране на жилищни единици. В Йемен няма институти, занимаващи се с проблемите за градско развитие и териториално планиране, не се отчита възпроизводството на населението и миграцията.

Друга особеност на новите жилищни структури е, че когато архитектите ги създават се ръководят от остарели законодателните актове приети през последното десетилетие на миналия век.

Основният вид застрояване в Йемен в градовете е квартала. В столицата Сана предимно се строят многофамилни къщи и вили. Жилищната площ е проектирана върху равен терен.

Основното, преобладаващо строителство в Йемен са седем етажни многофамилни сгради. Повтарянето на подобни сгради свидетелства за еднообразие на архитектурната композиция, което може да доведе до монотонност в облика на жилищни единици.

Определящи фактори при формирането на нови жилищни единици в градовете на Йемен са:

- наличие на общ устройствен план на града, в който се създава структура за планиране на жилищни територии, състоящи се от жилищни райони;
- наличие на схеми за наличност на социално значими обекти от гледна точка на града, както и проекти за подробно планиране.

В композиционно отношение се наблюдават „гладки“ силуети на сгради, ограничена типология на сградите, липса на внимание към външния им вид. Това може да се обясни с присъщата на Арабските жилищни сгради традиция на "скрита архитектура".

ИЗВОДИ:

1. В България, в действащото законодателство, устройственото планиране се осъществява чрез устройствени планове. Целите на държавната политика за устройство на територията за определен период се определят чрез концепции и схеми за пространствено развитие.

2. Устройството на територията се осъществява съобразно устройствените схеми, общите и подробните устройствени планове. С устройствените планове се определя предназначението на начина на устройство на отделни части от територията.

3. Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен /ако има такива/ и представлява по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.

4. Неразделна част на устройствените планове са правилата и нормативите за прилагането им, които се одобряват от компетентния орган едновременно с плановете.

5. Териториалният обхват на ПУП е по-ограничен в сравнение с общите устройствени планове, а предложенията в тях са по-конкретни. Подробните устройствени планове се създават съобразно конкретната необходимост при устройството на определена територия.

6. Изработването на подробните устройствени планове е допустимо само ако имотите не са регулирани вече с предишен план.

7. При изготвянето на подробни устройствени планове са задължителни предвижданията на общите устройствени планове за общата структура, предназначение на териториите, вида и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда, както и обектите на културно - историческото наследство.

8. Застрояване се допуска само, ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план - в плана се определя допустимото застрояване и неговите характеристики.

9. Конкретният характер на застрояването се определя в подробните устройствени планове.

10. В Йемен, общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на територията на страната, на части от нея или на отделни населени места с техните землища.

11. При изготвянето на проектите за общите планове Централна агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство прави проучвания, планове и програми, свързани с развитието на промишлеността и селското стопанство, разширяването на мрежите за електричество, водоснабдяване и канализация, експлоатация на държавната земя и проекти за реконструкция и жилищно строителство.

12. Общите планове определят дългосрочните перспективи, цели, политики и стратегии, които се изискват от плановете за пространствено развитие на избрания обект в рамките на проучването. Общите планове са съобразени с екологичните, икономическите, социалните и градските данни за период от десет до двадесет години.

13. Общите устройствени планове трябва да осигуряват бъдещите нужди на обекта през този период и да помогнат за вземането на правилното решение за развитието на обекта.

14. Генералният директор на Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство може да преразглежда общите планове с цел изменение веднъж на всеки пет години.

15. Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градско планиране при изготвянето на подробни планове, издава решение за местата, които ще бъдат планирани.

16. Не се допуска одобряване и подготовка на подробни планове преди да има изготвен общ устройствен план. Могат да бъдат изготвяни заедно само по изключение в определени случаи.

17. При изготвяне на подробните планове се разглеждат предишни, текущи и бъдещи проучвания, актуализира се ситуацията и се отчитат забележките по тях.

20. Днес в Йемен застрояването в урегулирани поземлени имоти може да бъде само свободно, т.е. една сграда не може да има обща стена със съседните сгради.

21. Основното, преобладаващо строителство в Йемен са седем етажни многофамилни сгради. Повтарянето на подобни сгради свидетелства за еднообразие на архитектурната композиция, което може да доведе до монотонност в облика на жилищни единици.

22. В композиционно отношение се наблюдават „гладки“ силуети на сгради, ограничена типология на сградите, липса на внимание към външния им вид. Това се обяснява с присъщата на Арабските жилищни сгради традиция на "скрита архитектура".

III. СПИСЪК НА ПУБЛИКАЦИИТЕ, СВЪРЗАНИ С ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

1. Шейх Салем Абубакер Бенефа „Производство на кадастъра в Йемен“, сп. , Благоевград, 2017
2. Шейх Салем Абубакер Бенефа „Създаване на кадастър в република йемен“, сп. , Благоевград, 2017

ЛИТЕРАТУРА

1. Абдулмалик Мусаид Шамсан Аль-Арики (2013) Градостроителство. Архитектура и строительные науки № 3, 4 (16, 17)
2. Абдуль Кадер Фар (1991) Правовые последствия неисполнения обязательств. Амман
3. Алави-Али, Ариф Мухаммед (2002) Формирование системы общественного обслуживания в жилых образованиях больших городов Йемена. Минск
4. Андреев, М. (1962) Римско частно право, С.

5. Асаад Диаб Тарик (1993) Изследвания в селекцията, редактирането и поземления регистър. Издание 2, Ливан
6. Афиф Шамс ал-Дин (1980) Идентификационни ограничения на силата имотния регистър. Бейрут.
7. Бадран Надран Абуль-Айнейн (1998) Шариат. Александрия
8. Бакалова, В. (2017) Съгласуване на устройствените планове по реда на екологичното законодателство. Сп. Собственост и право, бр.8
9. Бакалова, В. (2017) Въпроси на урегулирането на поземлените имоти по реда на чл.16 ЗУТ. Сп. Собственост и право, бр.2
10. Бобатинов, М., Влахов, К. (2007) Вещно право - практически проблеми. С.
11. Боев, Ц. и др. (2014) Актуални проблеми на геодезията и картографията в България – становища е предложения „От кадастър 2014” към „Кадастър 2034”, СГЗ
12. Боянов, Г. (2009) Вещно право. Авалон Пъблишинг ЕООД
13. Боянов, П. (1997) Вещните субективни права. С.
14. Боянова, Г. (2008) Вещните сервитутни права. С.
15. Буккер Закария Абдулрахман Абдулла (2002) Функционално - пространствена организация жилых образований в городах Йемена. Минск
16. Василев, Л., (1996) Българско вещно право. Научен редактор и съставител чл. кор. Големинов, Ч.
17. Велинов, И. (1972) Придобиване от граждани на недвижими имоти в населените места. С.
18. Венедиков, П. (1975) Съсобственост, С.
19. Венедиков, П. (1993) Система на българското вещно право. С.
20. Венедиков, П. (1996) Ново вещно право. С.
21. Воденичаров, А. (1995) Реституция на държавни недвижими имоти по административен или съдебен ред, Съвременно право

22. Геров, Б. (1956) Проучвания върху поземлените отношения в нашите земи през римско време. София
23. Гитберг В. (1969) О некоторых принципах планировки южного жилища // Жил. Стр-во, № 9
24. Гладкий В. (1998) Кадастровые работы в городах,- Новосибирск.: Наука
25. Гусаров В. (1981) Аден. М.
26. ДВ, бр. 127 от 13 юни 1941 г.
27. ДВ, бр. 227 от 1.10.1949 г.
28. ДВ, бр. 29 от 1973 г.
29. ДВ, бр. 29 от 2006 г.
30. ДВ, бр. 33 от 2008 г.
31. ДВ, бр. 36 от 2004 г.
32. ДВ, бр. 30 от 2006 г.
33. ДВ, бр. 49 от 2014 г.
34. ДВ, бр. 57 от 2016 г.
35. ДВ, бр. 58 от 2017 г.
36. ДВ, бр. 61 от 2015 г.
37. ДВ, бр. 65 от 2003 г.
38. ДВ, бр. 66 от 2013 г.
39. ДВ, бр. 8 от 11.01.1908 г.
40. ДВ, бр. 98 от 2014 г.
41. ДВ, бр. 82/2012 г., в сила от 26.11.2012 г.
42. ДВ. бр. 117 от 13 Май 1941г.
43. ДВ. бр. 57 от 13 Юли 2007 г., изм. ДВ. бр.109 от 20 Декември 2007г., изм. ДВ. бр.36 от 4 Април 2008г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.74 от 15 Септември 2009г., изм. ДВ. бр.77 от 1 Октомври 2010г.
44. ДВ. бр.34 от 25 Април 2000г.
45. ДВ. бр.35 от 4 Май 1979г.
46. ДВ. бр.41 от 13 Май 2005г., изм. ДВ. бр.16 от 21 Февруари 2006г., изм. ДВ. бр.82 от 21 Октомври 2011г., отм. ДВ. бр.4 от 13 Януари 2017г.
47. Джамаль аш - Шаркави (1986) Общая теория обязательства в гражданском праве ЙАР. Сана

48. Джеров, А. (1995) Гражданско право - обща част. С.
49. Джеров, А. (2001) Вещно право. С.
50. Джеров, А. Шалдупова, Б., Илова, С., Златинова, Е. (2013) Правни проблеми на ЗУТ. Сиела, С.
51. Джеров, А., Еврев, П., Гегов, К. (2008) Кадастър, имотен регистър и устройство на територията. С.
52. Димитров, К. (2008) Поправка на нотариален акт. Нотариален бюлетин, кн. 1
53. Докова, С. (2012) Териториалното и административно устройство. София
54. Държавен вестник в Египет № 22 от 6/6/2006 г. и влиза в сила от 7/8/2006 г.
55. Дюлгеров, А. (2017) Допустим ли е договор за прилагане на регулационен план. Преглед на съдебната практика. Сп. Собственост и право, бр.9
56. Заки Махмуд Шамс (2000) Законодателството на недвижими имоти е в сила. Фондация Анор, Дамаск.
57. Запрянов, А. (1998) Вещно право. Актуални студии, С.
58. Зимоглядов В. (1993) О различных толкованиях термина "Кадастр" // Геодезия и картография.
59. Зухди Акунин (1999) Имотен регистър. Културна библиотека, Бейрут.
60. Ибрахим Абу Ал-Нада (1978) Кадастър в египетското законодателство. Египет
61. Иванов, И. (1993) Международно частно право. С.
62. Иванчев, И., Иванова, Е. (2014) Основи на строителното инженерство. София
63. Йеменская газета "Алтаора", 15. 09. 1991г.
64. Ильошонок, В. (2000) Разработка и исследование методов формирования, использования и обновления информационной базы земельного кадастра. Новосибирск
65. Кауфман, Й. (2014) Визия за кадастралната система. Кадастър. Превод и редакция Мазен Шутар, Саад Хатиб, Хосам Маданат, Аман, Йордан

66. Клебанович Н. (2006) Земельный кадастр: учебное пособие: – БГУ, Минск
67. Конституцията на Египет 2014 г.
68. Кутиков, В. (1976) Международно частно право. С.
69. Къндева, Е. (1996) Административноправни аспекти на концесиите. Правна мисъл 4.
70. Ларсон, Г. (1995) Системи за регистрация на земята и кадастрални системи. С., ГЕОМАРК-СТ
71. Лефтеров, П. (2017) Изменения в кадастралната карта при действието на новата Наредба №РД-02-20-5 за съдържанието, създаването и поддържането на КККР. Собственост и право, бр. 5
72. Мантран, Р. ред. (1999) История на Османската империя. изд. "Рива"
73. Матеева, Е. (1996) Придобиване на общинска собственост върху недвижим имот без установен собственик. Съвременно право 5.
74. Моуад Абдул Таваб (2014) Кадастрална нота и действие. Египет.
75. Мохаммед Хамуд Ахмед Касем. (2002) Традиционна жилая архитектура Йемена // Труды молодых ученых, СПбГАСУ
76. Мустафа Джарджи (1990) Обязательство в йеменском гражданском законодательстве. Сана
77. Мухаммад Аб дуль Мавла. (1985) Эволюция законодательства и правосудия в ЙАР. Сана
78. Наредба № (260) от 1997 г. за Градско планиране на Република Йемен
79. Наредба № 15 от 23 юли 2001 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра
80. Наредба № 3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, в сила от 01.05.2005 г. , Обн. ДВ бр.41

от 13 май 2005 г., изм. ДВ р. 16 от 2006 г., изм. ДВ. Бр 82 от 21 октомври 2011 г

81. Наредба № 32 от 1993 г. за регулиране на кадастъра в Република Йемен

82. Наредба № 170 от 1997г. За държавните недвижими поземлени имоти

83. Наредба № 328 от 2008 г. на Република Йемен

84. Наредба № 7 / В /от 27 април 2002 г. за кадастралната система

85. Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Обн. ДВ бр. 57 от 2011 г., изм. ДВ бр. 22 от 2014 г.

86. Наредба № 82 от 2008 г. за създаване и поддържане на съдържанието на кадастралната карта и кадастралните регистри, Издадена от Министерския съвет от 1 януари 2009 г., одобрена от Президента на Република Йемен

87. Новкиришка, М. (2000) Дългосрочните поземлени отношения в римското право. С.

88. Обиняков, В. (1993) О понятия и использовании термина “кадастр”. Геодезия и картография, №7.

89. Омарбалиев, Х. (1982) Ръководство по нотариални действия във връзка със собствеността. С.

90. Петров, В. (1988) Основи на правото. Дял втори, С.

91. Петров, В. (2002) Законът за устройство на територията. С.

92. Петров, В. (2004) Устройство на територията. Сиби, С.

93. Петров, В., Марков, М. (2014) Вещно право. Сиби, С.

94. Пиотровский, М. (1983) Культура древнего Йемена. Вестник АН, №3

95. Пиотровский, М. (1985) Южная Аравия и раннее средневековье. М.

96. Платонов, Г. (1969) Основы развития жилища (научные исследования и планирование). Л.: Стройиздат

97. Полуй Б. (1989) Архитектура и градостроительство в суровом климате (экологические аспекты). Л.: Стройиздат

98. Попова, Е. (2003) Изземване на имот - държавна собственост. Собственост и право, кн. 5
99. Президентския Указ № 35 на Република Йемен
100. Проблемы философии культуры. (1984) М.: Мысль
101. Проект за малко населено място. (2012) Университет по архитектура, строителство и геодезия, София
102. Рачев, Ф. (2001) Гражданското право. С.
103. Редакционна коллегия: Савиных, В. (1997) Известия. Геодезия и аэрофотосъёмка. Высших учебных заведений. Москва
104. Републикански Указ № (21) на Република Йемен от 1995 г. За Земи и недвижими имоти
105. Републикански Указ № (39) от 1991 г. Закон за кадастъра и имотния регистър
106. Розанис, С. (2004) Вещното право на строеж. С.
107. Сад Мухам мад Сад. (1997) Источники обязательства в гражданском законодательстве Йемена. Аден
108. Сивков, Ц. (2008) Основи на устройството на територията. С.
109. Сокеров, Пенев, Константинов (1981) Териториално устройствено планиране и селищно изграждане. С.
110. Соловьев, К., Лебедев, А. (2016) Многоэтажное строительство в древнем Риме и Йемене. Москва
111. Сост. Рапопорт, Т. (1974) Особенности проектирования южного жилища / ЦНТИ по гражд. Стр-ву и архитектуре. М.
112. Ставру, С. (2007) Публични вещни права. С.
113. Ставру, С. (2008) Въпроси на българското вещно право. С.
114. Стоянов, В. (2004) Вещно право. С.
115. Сухейл Хусейн аль-Фатлави (1994) История юридических систем. Бейрут
116. Таджер, В. (2001) Вещно право на РБ., част IV, Владение, С.
117. Фадел Али Абу Ганем (1990) Государство и племя в Йемене. Сана

118. Хюсеин Абдел Латиф Хамдан (2003) Закон за недвижимите имоти. Университетска къща, Бейрут, Ливан
119. Цончев, К. (1977) Спорове за кадастралната основа и искът по чл. 32, ал. 1 и 2 от ЗТСУ, С.
120. Цончев, К. (1985) Съдебна делба. С.
121. Чолов, Р. (2000) Римско частно право. С.

122. Aubry, C., Ran, C. (1961) Droit civil francais. Paris
123. Carbonier, J. (1978) Droit civil, 3 - Les biens. Paris
124. Dale, P. (1988) Land Information Management. Clarendon press. Oxford
125. Hunter, F. (1968) Account of the British Settlement of Aden in Arabia. London
126. Gavin, R. (1975) Aden under British Rule, 1839–1967. London
127. Kaufmann, J., Steudler, D. (2014) Cadastre 2014, A Vision for A Future Cadastral System, Switzerland
128. Nichols, S. (1993) Land registration: managing information for land administration. Canada
129. Playfair, R. (1970) A History of Arabia Felix or Yemen, from the Commencement of the Christian Era to the Present Time, including an Account of the British Settlement of Aden. Bombay
130. Simpson, S. (1976) Land Law and Registration. Cambridge University Press.
131. Udalova, G. (1988) Yemen v period Osmanskogo zavoevaniya 1538-1635, Moscou
132. Zaki Kour (1981) The history of Aden. London

133. http://en.wikipedia.org/wiki/Demographics_of_Yemen. 2013
134. <http://www.cadastre.bg/print/struktura-1>
135. http://quran.ksu.edu.sa/index.php?aya=2_282