

СТАНОВИЩЕ

от проф., д.ю.н. Методи Марков Марков за дисертационния труд на Шейх Салем АбуБакр Банафа на тема „Устройство на територията – сравнителноправен анализ по йеменското и българското право” за получаване на образователна и научна степен „Доктор” по Гражданско и семейно право (научно направление 3.6 Право)

1. Г-н Шейх Банафа е гражданин на Република Йемен. Той е завършил юридическия факултет на СУ „Св.Кл.Охридски”, през 1995г. През 1996 г. е назначен за генерален директор на Държавната агенция за недвижими имоти и е назначен за генерален директор на Държавната агенция за недвижими имоти в Окръж Hadhramout – Йемен, след което поема ръководството на поделение на агенцията в друг окръг.

През 2013г. г-н Банафа е зачислен за редовен докторант с научен ръководител проф. М.Марков. Със заповед от 03.11.2017г. е отчислен с право на защита.

2. Представеният за рецензиране труд е първото сравнителноправно изследване в българската правна доктрина на темата за устройство на територията по отношение на българското и йеменското право. Актуалността на темата произтича от развитието на двете законодателства през последните 20 години. В труда се прави богат историкоправен и сравнителноправен преглед на развитието на законодателствата на различни държави в тази област.

Дисертационният труд е в обем от 286 страници и съдържа: заглавна страница, съдържание, увод, изложение, развито в три глави, а те от своя страна - в параграфи и точки; заключение, съдържащо резюме на получените резултати и предложенията *de lege ferenda*, и библиография, с което отговаря на изискванията на чл.27 ППЗРАСРБ.

Авторефератът отразява основните научни и научно-приложни приноси. Авторът има две публикации, които са по темата на дисертацията.

В първата глава се разглеждат понятията за кадастър и за устройство на територията. Направен е исторически преглед на появата и развитието на тези отношения и тяхната правна уредба. Исторически погледнато, кадастърът е бил създаден с цел да обслужва разнородни интереси. Първо, като "финансов" регистър, преди всичко за общественния 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. Писмени свидетелства за древния кадастър са открити в Месопотамия, Египет, Европа, Китай, Индия.

Изяснява се понятието за кадастър. В чл. 2 от ЗКИР е дадено легално определение за кадастър. 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.

В Член (2) на йеменския 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. 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. Преди сливането в двете части на Йемен е имало различни кадастри. 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. Кадастърът в емен обхваща: данни за частна собственост на физически или юридически лица; данни за обществени имоти, собственост на държавата или на някой от нейните органи или публични институции - реки, брегове, обществени пътища, планини и други; данни за зони на ограничение. 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.

В доктрината се добавя, че кадастърът представлява систематично описание на земните участъци в даден район. Той е систематична класификация на земята, чрез карти на имотите по топографски измервания, която е съхранявана в регистри.

Органи за провеждането на държавната политика в областта на кадастъра в България са министърът на регионалното развитие и благоустройството и АГКК. Агенцията има статут на изпълнителна агенция, която е юридическо лице със седалище София и с териториални поделения - служби по геодезия, картография и кадастър.

В Йумен 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.

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. Териториалното устройство е част от комплексното планиране и е един от инструментите на т.нар. „устойчиво развитие”.

Устройството на територията в Йемен представлява система от фактически и правни действия, които имат за цел да се въздейства върху околната среда. Подобно на чл.8 ЗУТ, в чл.2 от Йеменския Закон за земята и недвижимите имоти № 21 от 1995 г., се определят различни категории и групи територии. 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***

Втората глава от съчинението е посветена на създаването и поддържането на кадастъра. Съдържанието, условията, редът за създаване и поддържане на кадастралната карта и кадастралните регистри в България се определят подробно с подзаконови актове - 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. 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. 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, след което се обявяват на заинтересованите лица, които имат срок за възражения. След разглеждане на възраженията, 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. Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват само в предвидени от закона случаи и се одобряват със заповед от изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър или от овластен от него началник на служба.

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.

Допълването и изменението на кадастъра в Йемен се извършва от Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство.

Разглежда се връзката между кадастъра и имотния регистър в двете страни. 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,

Предмет на третата глава на труда е устройството на територията. Общите устройствени планове в България определят преобладаващото предназначение и начин на устройство на отделните структурни части на териториите, обхванати от плана – чл.103, ал.2 ЗУТ. Подробните устройствени планове (ПУП) определят конкретното предназначение и начин на устройство на отделните поземлени имоти, обхванати от плана – чл.103, ал.3 ЗУТ. ПУП имат непосредствено инвестиционно значение. Влезлите в сила общи и подробни устройствени планове могат да се изменят в случаите, предвидени в закона.

В Йемен 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.). Според Член (3) от Наредба № (260) от 1997 година, органите, компетентни в областта на устройственото планиране са: Висш съвет за градоустройство, в който участват представители на всички министерства и Сектор Жилища и градоустройство в Централната агенция по геодезия, земя, кадастър и градоустройство; Върховен технически комитет и Технически комитети в провинциите.

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.

Подробният устройствен план е графичен документ, който определя начина на застрояване и използване на конкретните поземлени имоти. Основанията за изменение на влязъл в сила подробен устройствен план са посочени в член 44 от закон № 20 от 1997г. за градско планиране.

Очертават се и общите положения в режима на застрояване в двете страни.

4. Приносите, които се съдържат в рецензирания труд могат да се очертаят по-общо по следния начин.

Трудът е първото сравнителноправно изследване по темата у нас. Изложението показва, че авторът познава добре материята.

По-конкретните приноси са следните:

Развитието на законодателствата в двете страни през последните 20 години е дало възможност да се открият общите и различните тенденции.

С приносен характер е изложението относно понятието за кадастър.

Особено полезни са междинните изводи, с които завършва всяка глава.

Предложенията за усъвършенстване на уредбата по йменкото право, които са добре обосновани.

5. Към работата могат да бъдат направени и някои бележки.

В най-общ план – стилът на изложението е преразказан и липсва по-задълбочен анализ.

Използваната българска литература не обхваща множество актуални публикации в периодиката.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дисертационният труд съдържа научни, научно-приложни и приложни резултати, които представляват оригинален принос в науката и отговарят на изискванията на ЗРАСРБ и Правилника за неговото прилагане. Бележките, които бяха изложени по-горе, не омаловажават тези приноси. Работата показва, че докторантът Шейх Салем АбуБакр Банафа притежава качества и умения за самостоятелно провеждане на научно изследване.

Поради гореизложеното, давам своята положителна **оценка** за проведеното изследване и **предлагам на почитаемото научно жури да присъди на Шейх Салем АбуБакр Банафа образователната и научна степен „доктор” по научната специалност 3.6. Право.**

07.03. 2018 г.

Член на научното жури:

.....

(проф. М. Марков)