Как да проверя дали сградата ми е културна ценност?



От Виолета Секиранова

Много собственици на стари къщи, жилищни сгради, обществени сгради и имоти в исторически центрове се сблъскват с един важен въпрос: **дали сградата им е недвижима културна ценност (НКЦ)**.

Отговорът е изключително важен, защото статутът на културна ценност може да повлияе върху:

- възможността за ремонт или реконструкция;
- издаването на строителни разрешения;
- пазарната стойност на имота;
- възможностите за продажба или инвестиция;
- задълженията на собственика по опазване на сградата.

В тази статия ще разгледаме какви са законовите процедури и как всеки собственик може да провери статута на своя имот.

Какво представлява недвижимата културна ценност?

Съгласно Закона за културното наследство недвижимите културни ценности са сгради, ансамбли, археологически обекти, исторически места, културни ландшафти и други недвижими обекти, които притежават историческа, архитектурна, художествена, научна или обществена стойност.

Те могат да бъдат с категория:

- световно значение;
- национално значение;
- местно значение;
- ансамблово значение;
- за сведение.

Категорията определя степента на защита и режимите за опазване на обекта.

Първа стъпка: Проверете дали сградата се намира в защитена територия

Много собственици смятат, че щом сградата им няма паметна плоча, тя не е културна ценност. Това невинаги е вярно.

Дори сградата да няма индивидуален статут, тя може да попада в:

- архитектурно-исторически резерват;
- групова недвижима културна ценност;
- охранителна зона;
- исторически център на населено място.

В такива случаи върху имота също могат да се прилагат специални режими за опазване.

Особено внимание следва да се обърне на имоти в централните части на София, Пловдив, Варна, Русе, Велико Търново, Несебър и други градове с богато архитектурно наследство.

Втора стъпка: Проверка в Националния институт за недвижимо културно наследство

Официалната институция, която поддържа Националния регистър на недвижимите културни ценности, е Националният институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) към Министерството на културата.

Най-сигурният начин за проверка е чрез:

- официална справка в НИНКН;
- издаване на удостоверение за статут на недвижима културна ценност;
- справка в архивния фонд на института.

Законът предвижда административни услуги за издаване на удостоверения относно статута на недвижимите културни ценности и за извършване на справки от Националния архивен фонд.

Какви документи са необходими?

Обикновено при подаване на искане за справка е необходимо да разполагате с:

- точен адрес на имота;
- кадастрален идентификатор;
- данни за собствеността;
- скица или кадастрална схема при необходимост.

Колкото по-точна е информацията за имота, толкова по-бързо може да бъде извършена проверката.

Какво означава „деклариран обект“?

Това е един от най-често неразбраните моменти.

Съгласно Закона за културното наследство даден обект може да бъде:

Деклариран

Това означава, че е започнала процедура по предоставяне на статут.

Министърът на културата може да издаде заповед за деклариране на обекта по предложение на НИНКН. Още на този етап се въвеждат временни режими за опазване.

Недвижима културна ценност със статут

След извършване на идентификация, проучване и оценка се определят:

- категория;
- класификация;
- режими за опазване.

Тогава обектът официално придобива статут на недвижима културна ценност.

Това означава, че дори да няма окончателно предоставен статут, една сграда може вече да бъде под специална закрила.

Какво се случва, ако сградата е културна ценност?

Собственикът запазва правото си на собственост.

Променят се обаче условията за извършване на дейности като:

- ремонт;
- преустройство;
- реконструкция;
- надстрояване;
- пристрояване;
- смяна на фасада;
- подмяна на дограма;
- поставяне на реклами и инсталации.

В зависимост от категорията и режима на опазване може да бъде необходимо съгласуване с Министерството на културата и НИНКН преди започване на инвестиционни или строителни дейности.

Мога ли да продам имот, който е културна ценност?

Да.

Статутът на недвижима културна ценност не ограничава правото на продажба.

Потенциалният купувач обаче следва предварително да бъде информиран за:

- статута на имота;
- действащите режими за опазване;
- ограниченията при бъдещи строителни намеси;
- необходимите процедури за съгласуване.

Именно затова проверката на статута е важна част от всеки процес на покупко-продажба на исторически сгради.

Защо е важна експертната оценка?

Много собственици допускат грешката да оценяват историческите си имоти по същите критерии като обикновените недвижими имоти.

При недвижимите културни ценности трябва да бъдат отчетени:

- историческата стойност;

- архитектурната значимост;
- степента на автентичност;
- режимите за опазване;
- инвестиционният потенциал;
- местоположението в защитени територии.

Поради тази причина оценката на недвижима културна ценност изисква специализирана експертиза и познаване на законовата рамка.

Ако притежавате стара сграда, възрожденска къща, градска архитектурна ценност или имот в историческа градска среда, проверката на статута е първата и най-важна стъпка преди ремонт, реконструкция, продажба или инвестиция.

Най-сигурният начин да установите дали сградата е недвижима културна ценност е чрез официална справка в НИНКН и професионален анализ на документацията и режимите за опазване.

Навременната проверка може да ви спести значителни разходи, административни процедури и бъдещи правни усложнения, като същевременно ви помогне да опазите културното наследство, което притежавате.

Източник: https://oceni.eu/как-да-проверя-дали-сградата-ми-е-култу/