

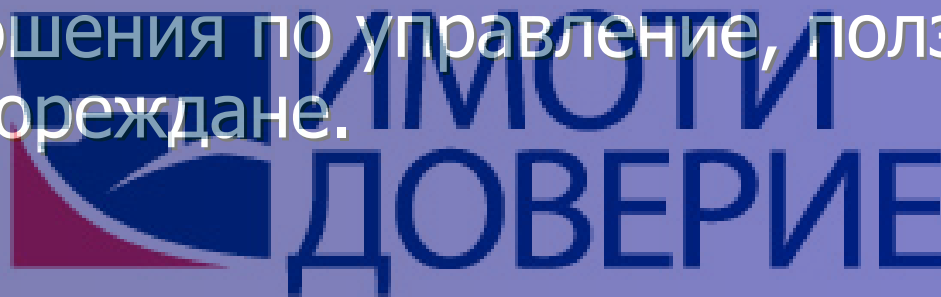
# Същност на етажната собственост

ХАРАКТЕРИСТИКА



# Понятие за етажна собственост

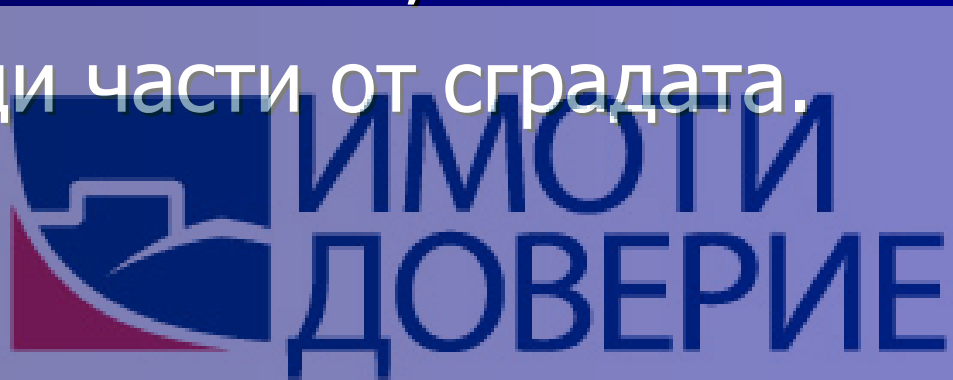
- Не е самостоятелен вид собственост;
- Съсобственост върху общите части и самостоятелна собственост или съсобственост върху отделни обекти;
- Комплекс от правоотношения между собственици на отделни обекти и обитатели в сграда под режим на ЕС;
- Отношения по управление, ползване, разпореждане.



# ВЪЗНИКВАНЕ НА ЕС:

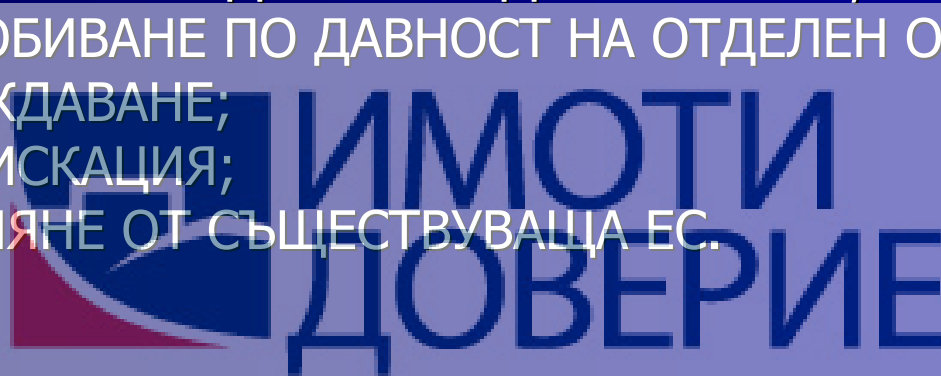
ЕС възниква с факта на възникване на сграда, в която има:

- в повече от един обект;
- Повече от един собственик на отделен обект;
- Общи части от сградата.



# ПРАВНИ СПОСОБИ ЗА ВЪЗНИКВАНЕ НА ЕС:

- РАЗПОРЕДИТЕЛНА СДЕЛКА;
- АДМИНИСТРАТИВЕН АКТ /ПРИ ОБЕЗЩЕТИЕ ЗА ОТЧУЖДЕН ИМОТ/;
- ДЕЛБА НА СЪСОБСТВЕН ИМОТ;
- НАСЛЕДЯВАНЕ;
- СТРОЕЖ В СЪСОБСТВЕН ИМОТ;
- НАДСТРОЯВАНЕ/ПРИСТРОЯВАНЕ;
- ЖСК;
- ПУБЛИЧНА ПРОДАН НА ОТДЕЛЕН ОБЕКТ;
- ПРИДОБИВАНЕ ПО ДАВНОСТ НА ОТДЕЛЕН ОБЕКТ;
- ОТЧУЖДАВАНЕ;
- КОНФИСКАЦИЯ;
- ОТДЕЛЯНЕ ОТ СЪЩЕСТВУВАЩА ЕС.



# ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЕС:

- ПРЕМИНАВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ ВСИЧКИ ОБЕКТИ В ЕДНО ЛИЦЕ;
- ПОГИВАНЕ НА СГРАДАТА.



# НЯМА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ ПРИ:

- СГРАДИ-БЛИЗНАК;
- НЯКОЛКО СГРАДИ ВЪРХУ ОБЩА ЗЕМЯ;
- ПАЯНТОВА ПОСТРОЙКА;
- СГРАДА, ПОДЛЕЖАЩА НА СЪБАРЯНЕ.



ИМОТИ  
ДОВЕРИЕ

# ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ БЕЛЕЗИ НА ЕС:

- Само при недвижими вещи;
- трябва да има постройка;
- повече от един собственик със самостоятелни права;
- свързаност на отделните обекти чрез общи части.



# ЗНАЧЕНИЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ В ЕС:

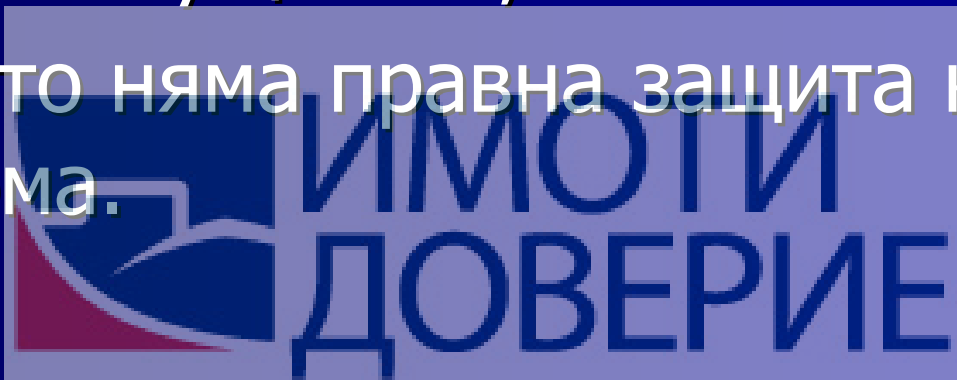
- Разпределение на разноските за необходими поправки, възстановяване и подобрения;
- Определя дела при нови общи части или общи обекти;
- Определя квотата на правото на глас при управление на общите части.





# ЕС - неперсонифицирана правна общност /не е юридическо лице/

- Възниква по силата на закона без воля и регистрация;
- Няма своя правна воля и процесуално представителство;
- Няма имущество;
- Името няма правна защита като фирма.



# ОТГРАНИЧЕНИЯ НА ЕС :

- СЪСОБСТВЕНОСТ;
- ГРУПОВ СТРОЕЖ;
- ЖСК;
- ТЪРГОВСКА ФИРМА;
- ГРАЖДАНСКО ДРУЖЕСТВО.



# ВИДОВЕ ОБЩИ ЧАСТИ:

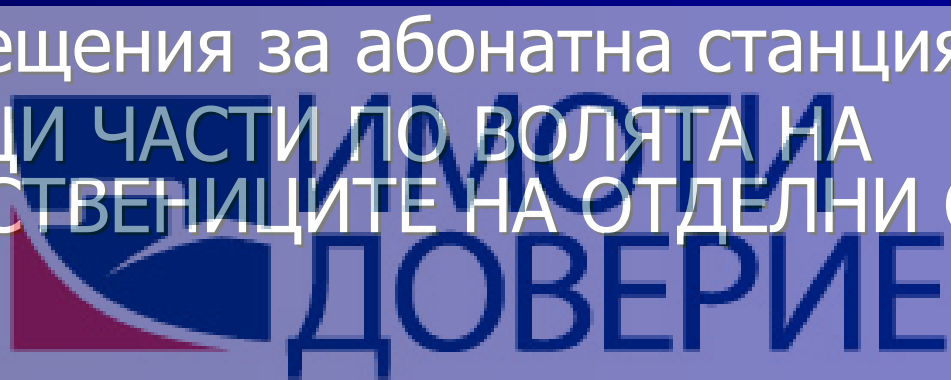
## 1. ОБЩИ ЧАСТИ ПО ЕСТЕСТВОТО СИ:

- Права върху земята/право на собственост или суперфиция/;
- Права върху общите конструктивни части и инсталациите.

## 2 . ОБЩИ ЧАСТИ ПО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

- Помещения за общо ползване
- Помещения за абонатна станция и др.

## 3. ОБЩИ ЧАСТИ ПО ВОЛЯТА НА СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ОТДЕЛНИ ОБЕКТИ.



# ФОРМИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ:

- С ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ПО ЗС;
- С ОБЩО СЪБРАНИЕ ПО ЗУЕС;
- ЧРЕЗ СДРУЖЕНИЕ НА ЗУЕС;
- ЧРЕЗ ДОГОВОР НА ЖИЛИЩНИ КОМПЛЕКСИ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП.



# УЧАСТНИЦИ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

- СОБСТВЕНИЦИ;
- НАЕМАТЕЛИ;
- ОБИТАТЕЛИ.



# ОСНОВНИ ПРАВА НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:

- Да ползват общите части.
- Да участват в управлението.
- Да участват при разпоредителни действия с общи части.



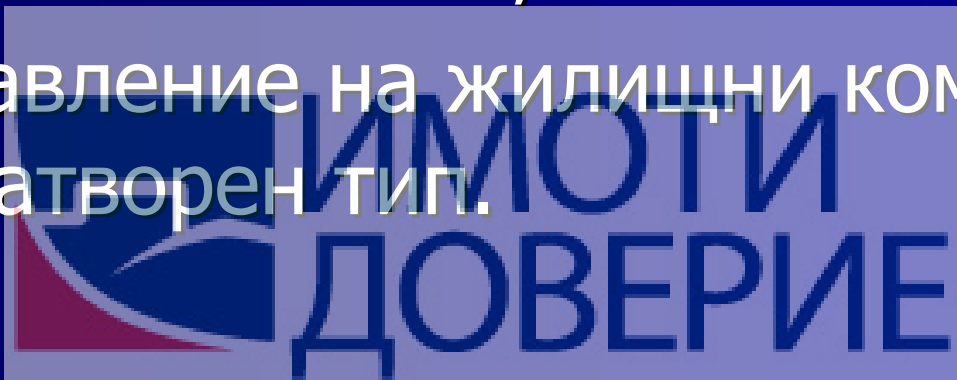
# ОСНОВНИ ПРАВА НА ОБИТАТЕЛИ И НАЕМАТЕЛИ:

- Да ползват общите части.
- Да участват в управлението със съвещателен глас по определени въпроси.



# РЕЖИМ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

- етажна собственост според Закона за собствеността;
- етажна собственост по ЗУЕС;
- обикновена съсобственост по Закона за собствеността;
- управление на жилищни комплекси от затворен тип.





# ФОРМИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕС ПО ЗУЕС:

- УПРАВЛЕНИЕ ЧРЕЗ ОБЩО СЪБРАНИЕ;
- УПРАВЛЕНИЕ ЧРЕЗ СДРУЖЕНИЕ.



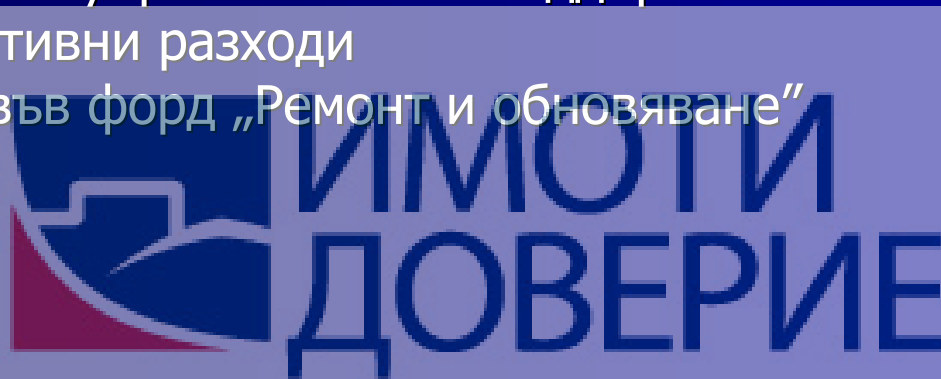
# ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ПРИ ФОРМА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ЕС:

- ОБЩО СЪБРАНИЕ;
- УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ /УПРАВИТЕЛ



# ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ РЕШЕНИЯ НА ОС В ЕС ЗА:

1. Приема Правилник за вътрешния ред.
2. Избира органи /УС /управител/, касиер, КС /контрольор/.
3. Приема и одобрява:
  - годишен бюджет;
  - план за ремонти, реконструкции, преустройства, изпълнение на предписани мерки
  - план и отчет на УС и КС
4. Определя размера на паричните вноски за:
  - разходи за управлението и поддържането на общите части;
  - консумативни разходи
  - вноски във фонд „Ремонт и обновяване“

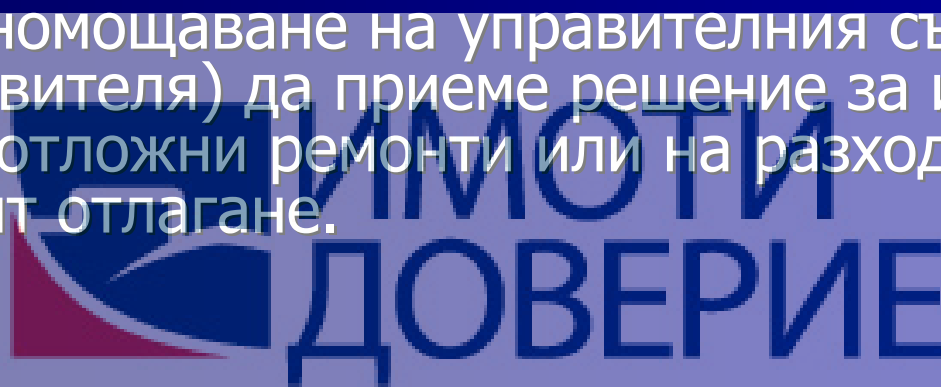


# КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОС В ЕС ПРИ:

1. Извършване на необходими неотложни или полезни разходи, както и на разходи за изпълнението на указания и мерки.
2. Използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ.
3. Отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части
3. Обновяване на сградата.
4. Учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части.
5. Поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата.
6. Предприемане на действия за санкциониране на собственик или обитател.
7. Изваждане от сградата на собственик или обитател.
8. Топлоснабдяване, водоснабдяване, газификация или други дейности.
9. Условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания.

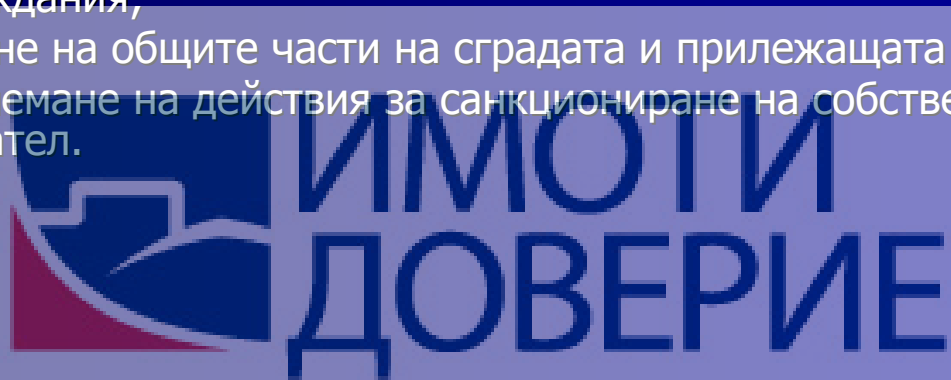
# ВЪЗМОЖНИ РЕШЕНИЯ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ В ЕС:

- възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата срещу възнаграждение;
- получаване на кредити, безвъзмездна помощ и субсидии;
- опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им;
- Упълномощаване на управителния съвет (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане.



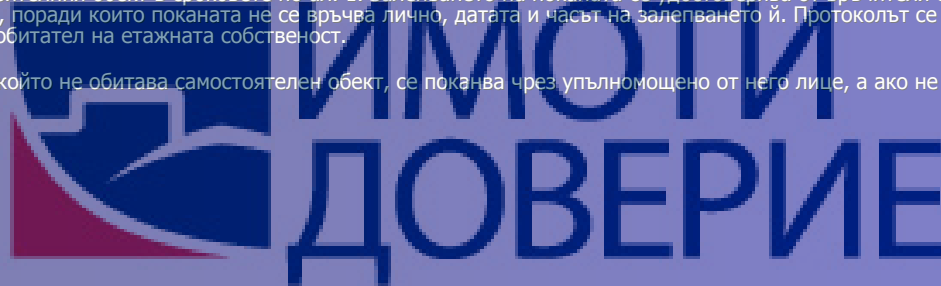
# ДРУГИ ФУНКЦИИ НА ОС:

1. извършване на необходими неотложни или полезни разходи, както и на разходи за изпълнението на указания и мерки;
2. отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части
3. обновяване на сградата;
4. учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части
5. поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;
6. изваждане от сградата на собственик или обитател;
7. топлоснабдяването, водоснабдяването или на други дейности;
8. създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;
9. използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ;
10. предприемане на действия за санкциониране на собственик или обитател.



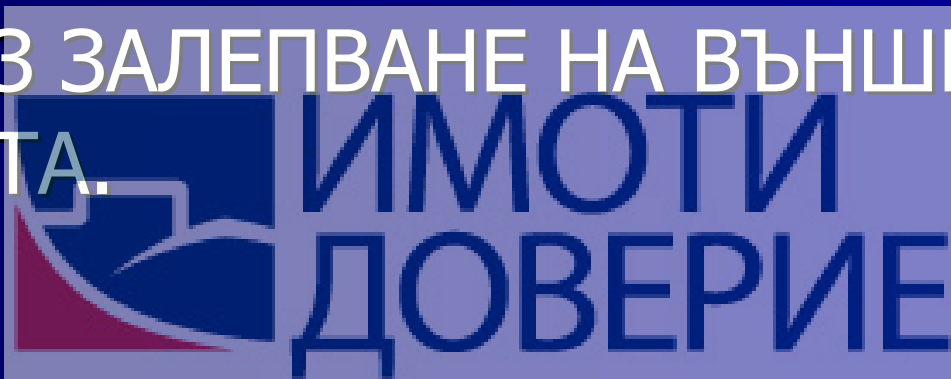
# ИНИЦИАТИВА ЗА СВИКВАНЕ НА ОС ИМАТ:

- 1. управителния съвет (управителя);
- 2. контролния съвет (контрольора).
- 3. кмета на общината или района:
  - - при не свикване на ОС от УС при писмено искане на собственици с минимум 20% от общите части;
  - -
- 3. по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата.
- 4. (3) Искането по ал. 2 се отправя до управителния съвет (управителя), който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването му.
- (4) Когато управителният съвет (управителят) не свика общото събрание в срока по ал. 3, искането се отправя до. Кметът свиква общото събрание по реда, предвиден в закона, в 14-дневен срок от получаване на искането.
- (5) При нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то се свиква при условията и по реда на ал. 3 и 4.
- Ред за свикване на общото събрание на собствениците
- **Чл. 13.** (1) Общото събрание се свиква чрез покана, която се връчва най-малко три дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - най-малко 24 часа преди това, и се поставя на видно място в етажната собственост.  
(2) Поканата се връчва на собственика, обитателя или на пълнолетно лице от неговото домакинство, което е вписано в книгата по чл. 7.
- (3) Връчването се удостоверява с разписка в два екземпляра, която се подписва от получаващото лице и връчителя, като се отбелязват датата и часът на връчване.
- (4) В случаите, когато собственикът или обитателят отсъства или откаже да получи поканата, тя се смята за връчвана, като се залепи на външната врата на самостоятелния обект в сроковете по ал. 1. Залепването на поканата се удостоверява от връчителя с протокол, в който се отбелязват обстоятелствата, поради които поканата не се връчва лично, датата и часът на залепването ѝ. Протоколът се подписва и от един свидетел, собственик или обитател на етажната собственост.
- (5) Собственик, който не обитава самостоятелен обект, се поканва чрез упълномощено от него лице, а ако не е посочено такова лице - по реда на ал. 4.



# ВРЪЧВАНЕ НА ПОКАНА ЗА ОБЩО СЪБРАНИЕ:

- ЛИЧНО НА СОБСТВЕНИКА ИЛИ НА ОБИТАТЕЛЯ;
- ЧРЕЗ ПЪЛНОЛЕТНО ЛИЦЕ ОТ ДОМАКИНСТВОТО НА СОБСТВЕНИКА ИЛИ ОБИТАТЕЛЯ;
- ЧРЕЗ ЗАЛЕПВАНЕ НА ВЪНШНАТА ВРАТА.





# КВОРУМ ПРИ ОС:

## 1. Кворум за провеждане на ОС –:

67 на сто идеални части от общите части на ЕС; спадащ кворум;

## 2. Кворум за вземане на решения:

1/Обикновен кворум: 50%;

2/ Квалифицирано мнозинство:

а/единодушно:

- за надстрояване и пристрояване,
- за учредяване право на ползване или право на строеж;

б/ 75 % от представените идеални части - за изваждане на собственик

в/ 67 % от представените идеални части :

- за обновяване;
- за извършване на основен ремонт.



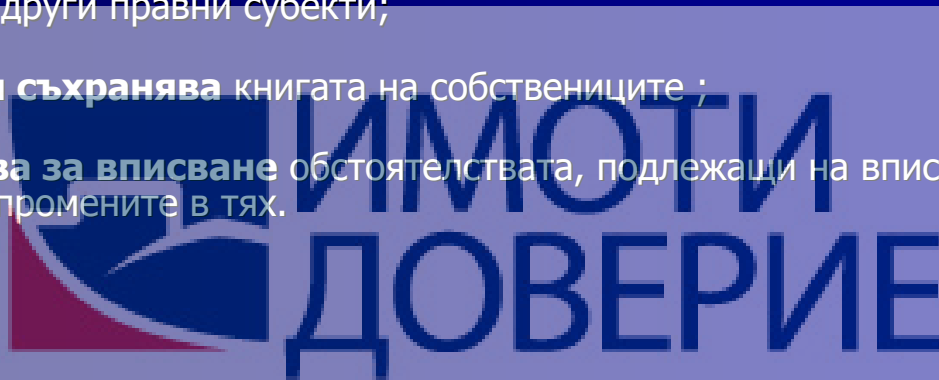
# УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ НА ООБЩОТО СЪБРАНИЕ:

- ЧЛЕНОВЕТЕ СА СОБСТВЕНИЦИ;
- ЧИСЛЕНОСТ: нечетен брой, 3 или повече;
- МАНДАТ: до 2 години;
- ЗАСЕДАНИЯ - най-малко веднъж на три месеца;
- КВОРУМ: приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му.
- По решение на ОС може да се заплаща.



# КОМПЕТЕНТНОСТ НА УС:

- 1. **организира** изпълнението на решенията на общото събрание;
- 2. **следи** за спазването на вътрешния ред в етажната собственост;
- 3. **съхранява** протоколната книга, плановете на сградата, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, техническия паспорт на сградата, книгата за приходите и разходите и други;
- 4. **изготвя** годишния бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост и годишния план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в сградата, както и отчети за изпълнението им;
- 5. **представява** етажната собственост в отношенията ѝ с органите на местната власт и с други правни субекти;
- 6. **води и съхранява** книгата на собствениците ;
- 7. **заявява за вписване** обстоятелствата, подлежащи на вписване в регистъра по чл. 44, и промените в тях.



# КОНТРОЛЕН СЪВЕТ НА ООБЩОТО СЪБРАНИЕ:

- ЧЛЕНОВЕТЕ СА СОБСТВЕНИЦИ;
- ЧИСЛЕНОСТ: нечетен брой, 3 или повече;
- МАНДАТ: до 2 години;
- ЗАСЕДАНИЯ - най-малко веднъж на 6 месеца;
- КВОРУМ: приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му.
- По решение на ОС може да се заплаща.



# Функции на контролния съвет:

- контролира дейността на управителния съвет (управителя) по :
  - изпълнението на бюджета;
  - решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост.
- Извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно.

