

Закон за управление на етажната собственост /ЗУЕС/

ЗУЕС урежда управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях.

Управлението на етажната собственост е процес на вземане на решения по въпросите относно реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части на сграда в режим на етажна собственост и спазването на вътрешния ред в сградата, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.

Органи на управление на етажната собственост са:

1. общо събрание;
2. управителен съвет (управител).

По решение на общото събрание може да бъде избран контролен съвет (контрольор) за срок две години.

Управлението и поддържането на общите части на етажната собственост може да бъде извършвано и от Сдружение на собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост. Сдружението е юридическо лице и може да усвоява средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или да използва собствени и/или взети на кредит средства с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сградата.

По решение на Общото събрание, задълженията на управителния съвет (управителя) или част от тях могат да бъдат извършвани и от професионални управители-търговци.

Общото събрание, с решение взето с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части, може да възложи извършване на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици на обекти в сградата.

I. Правомощия на кмета на общината, свързани с управлението и контрола в етажната собственост

1. Регистриране на сградите в режим на етажна собственост на територията на общината

В Единния централизиран регистър на етажната собственост, поддържан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/, **чрез съответната община** по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост, се вписват определени в закона данни относно управителните съвети (управителите), относно Сдруженията на собствениците, както и данни, свързани със сградите.

Общинската администрация има задължение да въведе информацията в регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок от предоставянето в общината на данните за вписване. При вписване в Единния централизиран регистър на етажната собственост кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени законовите изисквания. След извършване на проверката се извършва вписване от кмета на съответната община или от оправомощено от него длъжностно лице в регистъра на етажната собственост.

Когато кметът или оправомощеното от него лице установи, че предоставените данни за вписване са непълни или неточни, той дава указание за отстраняване на непълнотите или

неточностите в 14-дневен срок от предоставянето на данните. Когато те не бъдат отстранени в посочения срок, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване. Отказът се връчва незабавно след постановяването му и може да бъде обжалван по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

2. Издаване на заповед от кмета на общината за осъществяване на неотложен ремонт на сграда в режим на етажна собственост

В случаи, когато сграда или отделен вход в режим на етажна собственост се нуждаят от неотложен ремонт, с решение на управителния съвет (управителя) незабавно се отпускат финансови средства от създадения от Общото събрание на собствениците или на сдружението фонд "Ремонт и обновяване".

Когато във фонда липсват средства или средствата са недостатъчни, председателят на управителния съвет (управителят) незабавно свиква общото събрание да приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта. Ако общото събрание не бъде свикано или не вземе решение, председателят на управителния съвет (управителят) или заинтересованите лица уведомяват кмета на общината или района.

Кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед в срок до един месец от уведомяването, с която задължава собствениците да осъществят в определен срок неотложния ремонт, но не по-късно от три месеца. Заповедта се съобщава на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост.

Когато заповедта не е изпълнена в срок или е допуснато предварително изпълнение по нея, неотложният ремонт се извършва от кмета на общината или района, в срок до три месеца от изтичане на срока за ремонт. В тези случаи въз основа на заповедта и платежните документи за извършените разходи се издава изпълнителен лист в полза на общината или района за събиране на вземането по реда на Гражданския процесуален кодекс.

3. Упражняване на контрол от кмета на общината върху изпълнението на мерките в техническия паспорт в сграда в режим на етажна собственост

За всяка сграда в режим на етажна собственост се издава технически паспорт при условията и по реда на Закона за устройство на територията. Председателят на управителния съвет (управителят) е длъжен да съхранява безсрочно техническия паспорт.

Мерките и указанията в техническия паспорт са задължителни за собствениците на самостоятелните обекти. В тримесечен срок от издаването на техническия паспорт общото събрание на собствениците или на сдружението приема решения относно изпълнението на предписаните мерки и указания.

4. Издаване на заповед от кмета на общината за осигуряване на достъп от страна на собственик до притежавания от него самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост

При прието решение от общото събрание на собствениците и/или на сдружението на собствениците за извършване на ремонтни и др. дейности и отказ за осигуряване на достъп от страна на собственик до притежавания от него самостоятелен обект кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед, с която задължава собственика да осигури необходимия достъп.

Заповедта се съобщава на собственика и на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост. Заповедта се издава в срок до 1 месец след подадено искане от председателя на управителния съвет (управителя), придружено от констативен протокол за неосигурен достъп, съставен от управителния съвет (управителя) и двама собственици.

5. Съставяне на актове за установяване на нарушения на ЗУЕС от общинската администрация и налагане на административни наказания на виновните лица от кмета на общината/района

При извършване на предвидените в ЗУЕС административни нарушения от собственик, ползвател или обитател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, от физическо или юридическо лице, от член на управителен съвет (управител), член на контролен съвет (контрольор), от председател на управителен съвет (управител) или от професионален управител-търговец, актът за установяване на нарушението се съставя от общинската/районната администрация, а наказателното постановление се издава от кмета на общината/района или от оправомощено от него длъжностно лице.

6. Определяне на прилежаща площ

Когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията, кметът на общината по негова инициатива или по искане на заинтересованите лица определя прилежаща площ към сградата, по ред, определен с наредба на МРРБ. Определената прилежаща площ се предоставя за поддържане и използване от съответната етажна собственост при условия и по ред, определен с наредба на общинския съвет.

II. Административно-наказателна отговорност на кметовете на общини/райони

За неизпълнение на задължението за вписване в Единния централизиран регистър на етажната собственост на управителен съвет (управител) или на Сдружение на собствениците, кметът на общината/района се наказва с глоба от 100 до 500 лв.

За неизпълнение на задължението за издаване на заповед за извършване на неотложен ремонт в сграда в режим на етажна собственост или при неизвършване на такъв от кмета на общината/района, в случаите, при които заповедта не е изпълнена в срок или е допуснато предварително изпълнение по нея, кметът на общината/района се наказва с глоба от 300 до 700 лв.

Актовете за установяване на нарушенията на кметовете на общини/райони се съставят от длъжностни лица от съответната областна администрация, определени от областния управител, а наказателните постановления се издават от областния управител или от оправомощено от него длъжностно лице.

III. Правомощия на общинския съвет по ЗУЕС

Общинският съвет определя с наредба условията и реда за поддържане и използване от етажната собственост на определената със заповед на кмета на общината прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост.