

**МОДЕЛИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
ПРИ НАЛИЧИЕ НА ЕДНА ОТ ФОРМИТЕ ЗА НЕЙНОТО
УПРАВЛЕНИЕ – ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ И
СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ**

Ас. д-р Галя Маринова Георгиева
катедра „Търговски бизнес“ при СА „Д. А. Ценов“

Увод

Всяка собственост се характеризира със своя специфика и форми на управление. При етажната собственост са налице както самостоятелни обекти на собственост, т.е. на лице е индивидуална собственост, така и общи части, които са в режим на съсобственост, т.е. права върху общи части от сградата, които принадлежат на всички носители на тази индивидуална собственост. Това предопределя специфика при управлението на общите части на сградите в режим на етажна собственост. Следователно понятието етажна собственост може да се определи като сложно по състав понятие, което според някои автори „не е никакъв вид право на собственост, а правен режим“¹.

Обект на разработката е управлението на етажната собственост (УЕС), а **предмет** – адаптирането на модели за управление на етажната собственост. **Целта** е върху базата на нормативно предвидените възможности да се предложат модели за управление на етажната собственост. Реализирането на целта е свързано с решаването на следните **задачи**: 1. схематично представяне на модели за УЕС, съобразени с изискванията на нормативната уредба; 2. извеждане на сходствата и

¹ **Калинков, К., Желев, И., Райев, Т.** Управление на етажната собственост в България в условията на евроинтеграция. ИУ – Варна, 2009, с. 19.

различията при отделните модели за УЕС; 3. открояване на предимствата и недостатъците на всеки един от моделите за УЕС.

В настоящата публикация вниманието е насочено към моделите за управление на етажната собственост при наличие на една от двете, нормативно регламентирани, форми за нейното управление – общо събрание на собствениците и сдружение на собствениците. Отделна разработка ще бъде посветена както на комбинираната форма за управление на етажната собственост – успоредното съществуване на упоменатите по-горе две форми, така и на сходствата и различията между трите форми за нейното управление.

1. Етажната собственост и нейното управление

Към настоящия момент въпросите относно управлението на етажната собственост нормативно са уредени в Закона за собствеността (ЗС)² и в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС)³. Те не дават легално определение за понятието „етажна собственост“. В литературата се срещат редица дефиниции. Като специфични признаци на тази собственост се посочват: „1. ...съществува **сграда**, отделни етажи или части от която да са изключителна собственост на различни лица, а други части от тази сграда са предмет на съсобственост между същите тези лица. 2. Комбинация от множество права на **собственост** върху индивидуално определени обекти, притежавани от различни лица. 3. ... **съсобственост** върху общите части на сградата между същите тези собственици на самостоятелни обекти. 4. ... между правото на собственост и съсобствеността следва да се отбележи

² **Закон за собствеността**. Обн. ДВ, бр. 92 от 16.11.1951 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 107 от 24.12.2014 г. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2122102787> , посещение към 29.01.2017 г.

³ **Закон за управление на етажната собственост**. Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516> , посещение към 29.01.2017 г.

връзката между тях. 5. ... се характеризира със своята специална организация и форми на **управление** и представителство.⁴

Изхождайки от нормативните текстове на споменатите вече закони етажната собственост би могла да се определи като *съвкупност от правоотношения, произтичащи от правото на собственост и съсобственост на няколко лица, притежаващи самостоятелни обекти в сграда, състояща се от отделни обособени части със самостоятелно функционално предназначение, за чието пълноценно използване са обособени общи части, подлежащи на управление.*

Формите за управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост, които ЗУЕС регламентира, са общо събрание на собствениците **и/или** сдружение на собствениците.⁵ Това означава, че са налице три алтернативи за управление на този вид собственост, а именно:

- от общо събрание на собствениците (ОСС);
- от сдружение на собствениците (СС);
- *комбинирано* – успоредно от ОСС и от СС.

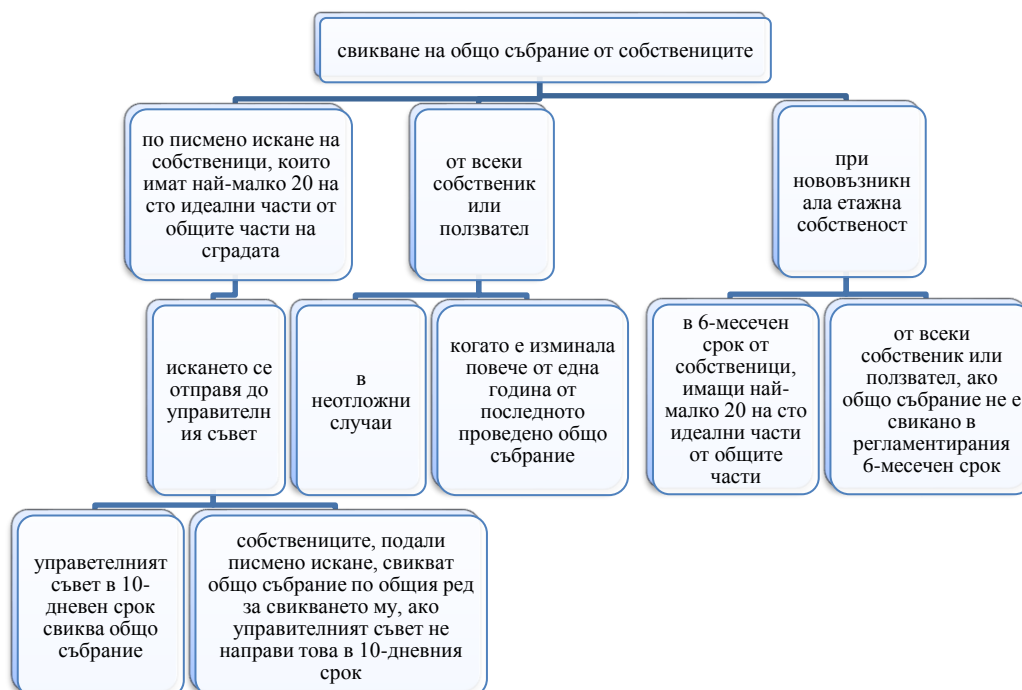
2. Управление на етажната собственост от общо събрание на собствениците (ОСС)

Една от формите за УЕС е ОСС. Негови органи на управление са общо събрание и управителен съвет. Контролният съвет няма задължителен характер, т.е. при разглежданата форма на управление общото събрание взема решение за наличие на такъв орган на управление.

⁴ **Николова, Галина.** Някои нови положения в закона за управление на етажната собственост. // *Годишник. Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“*, 2008, с. 209-210.

⁵ **Закон за управление на етажната собственост.** Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., чл. 9. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516>, посещение към 29.01.2017 г.

Правомощията на общото събрание са изключително обширни.⁶ То е длъжно да приеме правилник за вътрешния ред в етажната собственост, като примерен такъв се издава от министъра на регионалното развитие и благоустройство. Общото събрание се свиква поне веднъж годишно. Задължение за това имат управителният съвет или контролният съвет.⁷ То може да се свика и от собствениците при регламентираните от закона случаи⁸ (вж. Фигура 1).



Фигура 1. Свикване на общо събрание от собственици
Източник: Разработена от автора

За провеждане на общо събрание е необходим кворум, формиран чрез личното присъствие или чрез представители на собственици, притежаващи най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната

⁶ Вж. Пак там, чл.11.

⁷ Пак там, чл.12, ал.1.

⁸ Пак там, чл.12, ал. 2, 3, 4, 5 и 6.

собственост, освен в случаите, когато на общото събрание се приемат решения, за които е необходимо мнозинство по-голямо от 67 на сто от идеалните части от общите части (например 100%, 75% или повече от 67%).⁹

Управителният съвет е другият орган на УЕС, който присъства при разглежданата форма на управление, а именно ОСС. Той е изпълнителният орган на етажната собственост и неговите членове (нечетен брой, най-малко трима), които могат да бъдат собственици или ползватели, вписани в книгата за етажната собственост, се избират от общото събрание за срок до две години. *Изборът на членовете на този орган на управление е високо отговорна задача, към решаването на която следва да се прибере особено внимание. Като изпълнителен орган управителният съвет следва да има и необходимите компетенции и качества, т.е. при избора на неговите членове следва да се вземат предвид фактори като образование, притежавани и доказани знания и умения, лични впечатления, готовност за поемане на отговорност, възможност за работа в екип, както и редица други лични качества.*

Правомощията на управителния съвет или част от тях могат да се възложат на физически или юридически лица, които не са собственици, при наличие на такова решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. В такъв случай се сключва договор за възлагане със срок до две години, който също подлежи на одобряване от общото събрание със същото мнозинство. При нововъзникнала етажна собственост управителният съвет се избира на първото общо събрание, т.е. в 6-месечен срок от въвеждането на сградата в експлоатация. Съгласно чл. 22, ал. 1 заседания на управителния съвет се провеждат най-малко веднъж на три месеца, ако присъстват две трети от членовете му, като решенията се приемат с обикновено мнозинство.

Друг орган на УЕС при ОСС е контролният съвет. Съществуването му зависи от волята на общото събрание. Законът не изисква задължителен избор на такъв. Неговата функция е упражняване на контрол върху дейността на управителния съвет по изпълнение на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост.

⁹ Вж. **Закон за управление на етажната собственост**. Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., чл.17. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516> , посещение към 29.01.2017 г.

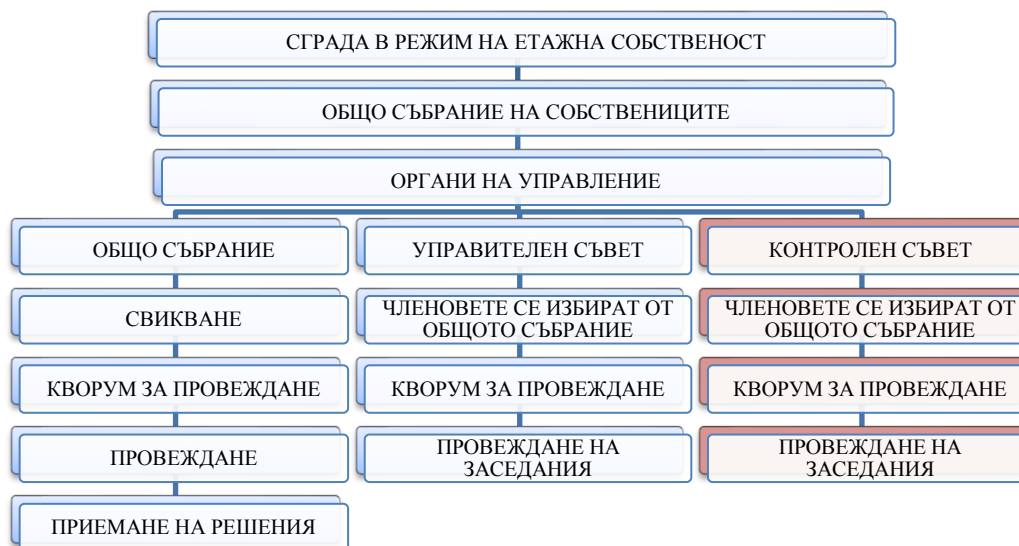
Поне веднъж годишно той извършва проверка на касата на етажната собственост, която се води от касиер, избран от общото събрание. За констатираните резултати се изготвя доклад, който се представя на общото събрание на етажната собственост. В случай, че няма избран контролен съвет общото събрание определя собственици и/или ползватели, които да направят такава проверка и да отчетат констатираните резултати.¹⁰

Контролният съвет се избира за срок от две години и трябва да се състои от нечетен брой членове, но не по-малко от трима. Заседания се провеждат най-малко веднъж на шест месеца, на които се приемат решения с обикновено мнозинство, при присъствието на две трети от членовете му. Членовете на контролния съвет и касиерът могат да бъдат собственици или ползватели, които не са съпрузи, членове на домакинството, не са във фактическо съпружеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по съребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членове на управителния съвет или управителя.¹¹

На база изискванията на ЗУЕС при форма за управление – ОСС, е разработен модел за управление, който е представен на Фигура 2.

¹⁰ Пак там, чл. 24, ал. 4 и 5.

¹¹ Пак там, чл. 24, ал. 7.



Фигура 2. *Модел за управление на етажната собственост чрез общо събрание на собствениците*
Източник: Разработена от автора

Положителна страна при този модел на управление е наличието само на една единствена форма на управление, респективно само – общо събрание и управителен съвет. Друг положителен момент е дадената от закона възможност по решение на общото събрание да се прецени необходимостта от контролен съвет. Това дава възможност да се олекоти управлението на етажната собственост, което намираме за удачно и препоръчително при сгради в режим на етажна собственост, в които индивидуалните собственици не са много. Положителен е и фактът, че в общото събрание членуват всички собственици, което дава възможност всеки от тях да изрази мнението си по въпроси, касаещи вземането на решения за общите части на етажната собственост. Това от своя страна може да провокира появата на редица слабости и проблеми, които възникнат в процеса на управление, произтичащи от:

различната степен на заинтересованост на отделните собственици за състоянието на общите части на сградата; разнообразието на мнения на собствениците; компетентността им по отделни въпроси, обект на решения на общото събрание; липсата на мотивация; финансовите възможности на отделните собственици; индивидуалните разбирания и предпочитания; личните взаимоотношения между отделните собственици; и др. Всичко това създава предпоставки за възникване на конфликтни ситуации.

3. Управление на етажната собственост от сдружение на собствениците (СС)

Друга форма за УЕС, регламентирана от ЗУЕС, е сдружението на собствениците (СС). За разлика от ОСС, СС е юридическо лице, което се създава по реда и за целите на този закон. То „може да се създаде за един или повече от един вход на сграда или за няколко сгради в режим на етажна собственост, които са изпълнени при свързано застрояване.“¹² Предмет на управление на сдруженията са общите части на етажната собственост. Както бе споменато, те са юридически лица, които обаче нямат собствено имущество. Не би следвало средствата, които се набират за фонд „Ремонт и обновяване“¹³ да се третират като имущество на сдружението, тъй като те са със специално предназначение. СС като юридическо лице, осъществявайки дейността си, поема задължения, за които от текстовете на закона не става ясно кой и до какъв размер отговаря за тях. Някои юристи виждат една единствена възможност в това отношение, а именно „да отговарят с

¹² Закон за управление на етажната собственост. Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., чл. 25, ал. 4. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516>, посещение към 29.01.2017 г.

¹³ Пак там, чл. 50.

имуществото на етажните собственици¹⁴. Според други „Не би могло да се приеме също, че имуществото на сдружението се формира от общите части на етажната собственост, за чието управление то се учредява.“¹⁵ Възниква въпросът – възможно ли е да се поеме отговорността от индивидуалните собственици и по какъв начин може да стане това, тъй като общите части са в режим на съсобственост и служат за осигуряване на пълноценното използване на индивидуалните собствениости, а в сдружението могат да не участват всички собственици. Но този въпрос не е предмет на настоящата разработка.

Тази форма (СС) за УЕС се характеризира с определена специфика по отношение на учредяването ѝ, което изисква по-обстойна и продължителна във времето подготовка. За улеснение Министерът на регионалното развитие и благоустройство утвърждава примерен образец на споразумение за създаване на сдружение на собствениците. Систематизирайки изискванията в това отношение, заложи в текста на ЗУЕС, на Фигура 3 е направен опит да се представят последователно стъпките, през които следва да се премине, за да се формира СС като форма на УЕС.

¹⁴ **Николова, Галина.** Някои нови положения в закона за управление на етажната собственост. // *Годишник. Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“*, 2008, с. 217.

¹⁵ **Георгиев, Александър.** Практически въпроси на собствеността. ИК. „Труд и право“, София, 2012, с. 94.



Фигура 3. Процедура по създаване на сдружение на собствениците
Източник: Разработена от автора

Сдружението се създава от всички собственици или от собственици, които притежават най-малко 67 на сто идеални части от идеалните части на собствениците от общите части във входа (входовете или сградите).¹⁶ Целта, с която се създава сдружението, е „За усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост ... Сдружението може да извършва и други дейности, свързани с управлението на общите части на етажната собственост, включително да усвоява средства от други източници на финансиране“¹⁷, извън изброените по-горе. Така упоменатите средства се усвояват след решение на общото събрание на сдружението, ако в него членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа. В противен случай решението се внася за приемане от общото събрание на етажната собственост, което се свиква от управителния съвет на сдружението по общия ред за свикването му. При тези обстоятелства законът дава възможност членовете на общото събрание на сдружението да участват лично в общото събрание на етажната собственост или да определят свой представител, който да гласува с дял, равен на идеалните части на собствениците, гласували за решението в сдружението.¹⁸ *След като става въпрос за изразходване на средства, за усвояването на които е създадено сдружението и част от собствениците не са проявили желание и инициатива да участват при учредяването му, не би следвало да се иска тяхното съгласие в това отношение. Така излишно и неоснователно се утежнява процедурата по УЕС, което най-ярко се*

¹⁶ **Закон за управление на етажната собственост.** Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., чл. 25, ал. 4. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516>, посещение към 29.01.2017 г.

¹⁷ Пак там, чл. 25, ал. 2 и 3.

¹⁸ Пак там, чл. 33, ал. 4.

проявява при третия модел за УЕС – комбинирания (управлението се осъществява при успоредното съществуване на двете форми на управление – ОСС и СС).

При създадено СС управлението на етажната собственост се характеризира с редица особености. Изхождайки от разпоредбите на ЗУЕС, а именно „Формите на управление на етажната собственост са общо събрание и/или сдружение на собствениците“¹⁹, следва, че етажната собственост може да се управлява само от СС. То се създава с определена цел и в него могат да не участват всички собственици. Възниква въпросът – Кога и при какви условия е възможно една етажна собственост да се управлява само от СС?

Съгласно чл. 34, ал. 11 „Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, управителният съвет (управителят), контролният съвет (контрольорът) и касиерът на сдружението изпълняват правомощията на управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора) и касиера на етажната собственост.“²⁰ Следователно в този случай законът автоматично прехвърля функциите на тези органи на управление на етажната собственост като функции на аналогичните органи на управление на СС. Имайки предвид, че в общото събрание на етажната собственост членуват всички собственици, а когато всички те са членове и на общото събрание на СС, съставът на двете общи събрания е един и същ. Следователно общото събрание на етажната собственост е и общо събрание на СС. Именно това е случаят, при който управлението на етажната собственост се управлява от СС като форма на управление. „На практика органите на сдружението осъществяват

¹⁹ Пак там, чл. 9.

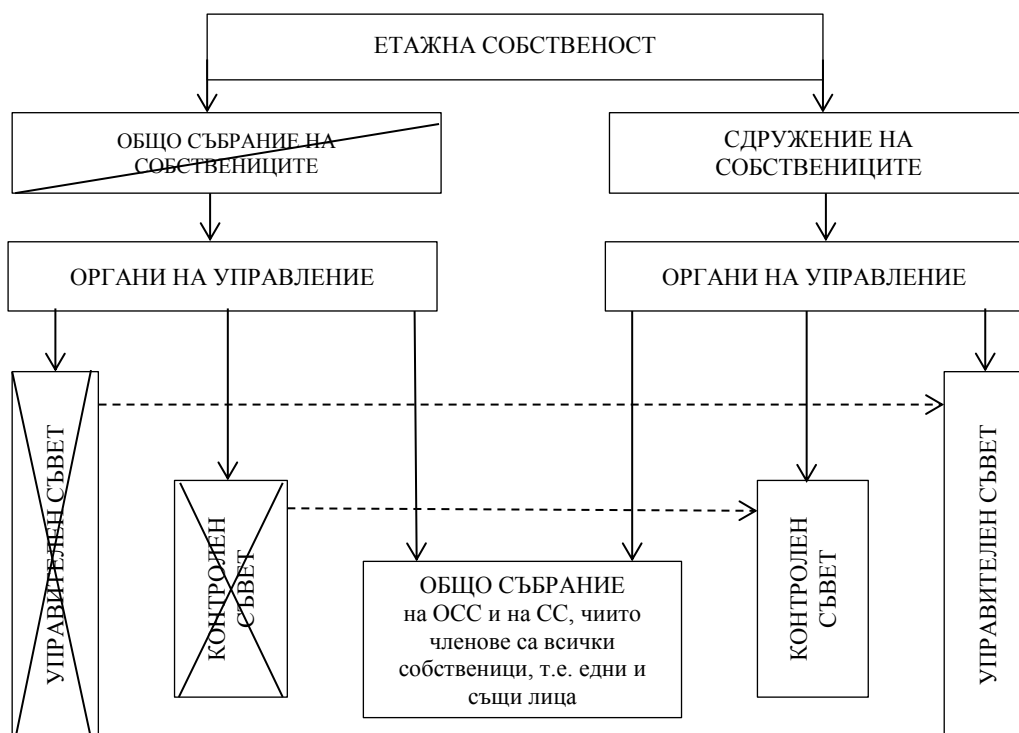
²⁰ Пак там, чл. 34, ал. 11.

функциите на органите на етажната собственост. В този случай се стига до ощетяване на ползвателите на самостоятелни обекти в сградата, тъй като те имат право да участват с право на глас в общото събрание на етажната собственост, но законът не допуска участието им като съдружници в сдружението по чл. 25 ЗУЕС²¹. *Това може да се открие като недостатък, който е преодолим, тъй като ЗУЕС дава възможност както при провеждане на учредителното събрание, така и при провеждане на общото събрание на СС неговите членове да участват лично или чрез техни представители.*²²

Процесът по трансформиране на правомощията на органите на управление на ОСС върху органите на управление на СС схематично е представен на Фигура 4.

²¹ **Ставру, Стоян.** Режим и форми на управление на етажната собственост – след промените в ЗУЕС (2011). // <https://challengingthelaw.com/veshtno-pravo/formi-upravlenie-promeni-zues/>, посещение към 28.01.2017 г.

²² **Закон за управление на етажната собственост.** Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., чл. 27, ал. 1 и чл. 32, ал. 1. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516>, посещение към 29.01.2017 г.



Фигура 4. *Процес по трансформиране правомощията на органите на управление при създадено СС, в което участват всички собственици на етажната собственост*

Източник: *Разработена от автора*

Членове на общото събрание на сдружението са всички собственици на идеални части в етажната собственост. Както бе уточнено те могат да участват и чрез свои представители, като едно лице не може да представлява повече от трима членове на сдружението. Наред с правомощията, характерни за общото събрание на етажната собственост, общото събрание на сдружението приема решения за сключване на договори с трети лица, за промени в споразумението за създаване на сдружението и за прекратяването му.²³ То се свиква най-малко веднъж годишно. Инициативата и редът за

²³ Пак там, чл. 32, ал. 3.

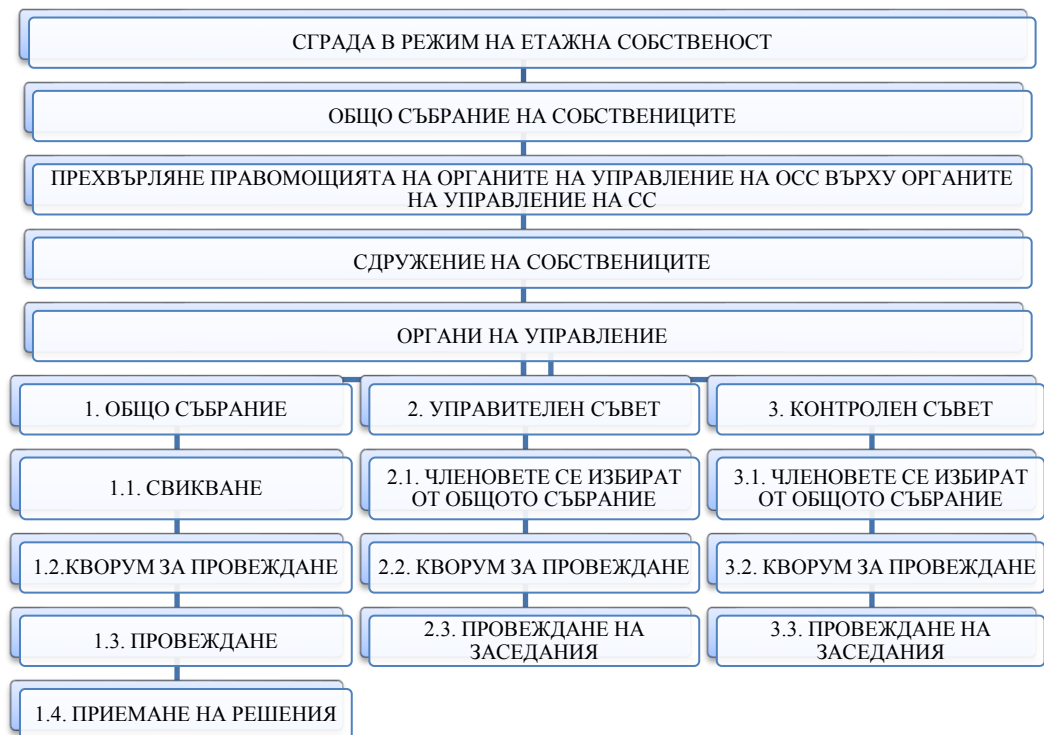
свикването, провеждането и кворумът са съобразно разпоредбите на раздел II от ЗУЕС, които се отнасят за общото събрание на етажната собственост.

Управителният съвет на СС се избира от общото събрание за срок до две години. Правомощията му са регламентирани в чл. 34, ал. 2. За избора на членове на управителния съвет и необходимия кворум за провеждане на заседанията му се прилагат регламентираните от закона изисквания за управителния съвет на етажната собственост.

Контролният съвет, като задължителен орган на управление при СС, се избира от общото събрание за срок до две години и се състои от нечетен брой членове, най-малко трима, които избират свой председател. Функциите на контролния съвет са да контролира дейността на управителния съвет по изпълнение на бюджета и решенията на общото събрание за изразходване средствата на сдружението (а при разглеждания модел и на етажната собственост), както и да извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно и да представи на общото събрание доклад за констатираните резултати.²⁴ Заседания се провеждат поне веднъж на шест месеца, а решенията се вземат с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му. Изискванията, на които трябва да отговарят членовете на контролния съвет на СС, са аналогични на тези, валидни за контролния съвет на етажната собственост.

В схематичен вид моделът на управление на етажната собственост само от СС е представен на Фигура 5.

²⁴ **Закон за управление на етажната собственост.** Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., чл. 35, ал. 4 и 5. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516>, посещение към 29.01.2017 г.



Фигура 5. *Модел за управление на етажна собственост при създадено сдружение на собствениците, в което участват всички собственици*
Източник: Разработена от автора

Както се вижда, този модел на управление се различава от предходния по това, че при него контролният съвет е задължителен орган на управление, което е видно от разпоредбата на закона, а именно „Органи на сдружението са общо събрание, управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор).“²⁵ Подобно е становището и на други автори, а именно „в лицето на общото събрание и на сдружението на собствениците законът създава две почти еднакви като замисъл схеми на управление на

²⁵ Закон за управление на етажната собственост. Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., чл. 31, ал. 1. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516>, посещение към 29.01.2017 г.

общите части в етажната собственост, които се различават само по външната си организационна форма.²⁶

Като положителни страни на този модел за УЕС могат да се посочат: автоматичното прехвърляне на правомощията на органите на управление на ОСС върху органите на управление на СС, т.е. налице са едни органи на управление за цялата етажна собственост; избягват се конфликтни ситуации, които могат да възникнат между органите на управление при наличие на ОСС и на СС, дължащи се на различни разбирания, интереси и пр. на членовете на аналогичните два органа на управление; олекотена управленска структура. Като недостатъци могат да се посочат: процедурата по прехвърляне на правомощията на отделните органи, което в известна степен утежнява процеса на управление на етажната собственост; и срокът, за който е създадено сдружението. Ако то е създадено за определен период от време, след преустановяване на съществуването му е необходимо да се възобнови действието на органите на управление на етажната собственост, което предполага преминаване към модел на управление на етажната собственост чрез ОСС. От тази гледна точка се препоръчва при създаването на сдружението да се вземе под внимание това обстоятелство и да се обмисли обстойно срокът за който то се създава – за определен или за неопределен период от време.

В следваща публикация, посветена на моделите за управление на етажната собственост, ще се представи комбинираният модел за нейното управление, както и сравнителен анализ на трите модела, базирани на

²⁶ **Георгиев, Александър.** Практически въпроси на собствеността. ИК. „Труд и право“, София, 2012, с. 95.

нормативно регламентирани форми за управление на етажната собственост.

ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

1. **Георгиев, Александър.** Практически въпроси на собствеността. ИК. „Труд и право“, София, 2012.
2. **Закон за собствеността.** Обн. ДВ, бр. 92 от 16.11.1951 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 107 от 24.12.2014 г. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2122102787> , посещение към 29.01.2017 г.
3. **Закон за управление на етажната собственост.** Обн. ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г. // <http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2135614516> , посещение към 29.01.2017 г.
4. **Калинков, К., Желев, И., Райев, Т.** Управление на етажната собственост в България в условията на евроинтеграция. ИУ – Варна, 2009.
5. **Николова, Галина.** Някои нови положения в закона за управление на етажната собственост. // *Годишник. Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“*, 2008.
6. **Ставру, Стоян.** Режим и форми на управление на етажната собственост – след промените в ЗУЕС (2011). // <https://challengingthelaw.com/veshtno-pravo/formi-upravlenie-promeni-zues/>, посещение към 28.01.2017 г.