# Извършване на ремонт, обновяване и поддържане на общите части в сграда в режим собственост

**Процедурата е регламентирана от:**
ЗАКОН за управление на етажната собственост (ЗУЕС) - чл. 48 - чл. 54
ЗАКОН за собствеността (ЗС) - чл. 37 - чл. 46
ЗАКОН за устройство на територията (ЗУТ)
ЗАКОН за административните нарушения и наказания (ЗАНН)
ГРАЖДАНСКИ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС (ГПК)

## Обща характеристика

Настоящата процедура има за цел да опише условията и реда за извършване на ремонт, обновяване и поддържане на общите части в етажна собственост (ЕС).

Етажна собственост възниква, когато етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, принадлежат на отделни собственици - държавата, общините и други юридически или физически лица (чл. 37 от ЗС). Дяловете на отделните съсобственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на ЕС (чл. 40, ал. 1, изр. 1 от ЗС).

При сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Общите части не могат да се делят. Може да се уговори частите на сградата, които обслужват само някои от отделно притежаваните етажи или части от етажи, да бъдат общи само на лицата, чиито помещения обслужват (чл. 38 от ЗС).

Ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва само по решение на общото събрание на собствениците или на съвместно общо събрание на две и повече ЕС (чл. 48, ал. 1 и 4 от ЗУЕС).

В определени случаи за извършване на необходим или неотложен ремонт на общи части на сградата може:

1. да се отпуснат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет (управителя) (чл. 48, ал. 5, чл. 49, ал. 1 от ЗУЕС);

2. да се направят разходи от собственик за негова сметка (чл. 48, ал. 6 от ЗУЕС);

3. кметът на общината/района да издаде заповед, с която да задължи собствениците да осъществят в определен срок неотложен ремонт;

4. неотложният ремонт да се извърши от кмета на общината или района (чл. 49, ал. 4 и 5 от ЗУЕС).

Лицата, които могат да свикат общо събрание, за да приеме решение за извършване на ремонт, обновяване или действия, свързани с поддържане на общите части в ЕС, са:

1. управителен съвет (управител);

2. контролен съвет (контрольор);

3. собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата (чл. 12 от ЗУЕС);

4. управителен съвет (управител) на една от етажните собствености при съвместно общо събрание (чл. 18, ал. 2 от ЗУЕС).

## Вътрешен ход на процедурата

**1. Свикване и провеждане на общо събрание**

За да се вземе решение за извършване на ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, трябва да се свика и проведе общо събрание на собствениците по реда на чл. 13 и 16 от ЗУЕС.

При необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собствености, може да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собствености излъчват равен брой представители. Съвместното общо събрание се свиква по инициатива на управителния съвет (управителя) на една от етажните собствености и се провежда по общите правила за провеждане на общо събрание по ЗУЕС (чл. 18, ал. 1 и 2 от ЗУЕС).

**2. Приемане на решение за извършване на ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части**

Ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва само след приемане на решение от общото събрание на собствениците или на сдружението (чл. 48, ал. 1 от ЗУЕС).

Общото събрание приема решение за основно обновяване и за извършване на основен ремонт, с мнозинство не по-малко от 67 на сто от представените идеални части от общите части на ЕС, при спазване на изискванията за кворум по чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС (чл. 17, ал. 2, т. 5 от ЗУЕС).

Извън случаите на основно обновяване и извършване на основен ремонт решенията се приемат с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на ЕС (чл. 17, ал. 3, вр. с чл. 33, ал. 3 от ЗУЕС).

Решението за извършване на ремонт, основно основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части между отделни етажни собствености се приема от съвместното общо събрание с мнозинство две трети от присъстващите (чл. 18, ал. 3, вр. с чл. 48, ал. 4 ЗУЕС).

**3. Извършване на ремонт, обновяване и поддържане на общите части в етажна собственост**

Управителният съвет (управителят) организира изпълнението на решенията на общото събрание и изготвя годишния бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на ЕС и годишния план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в сградата, както и отчети за изпълнението им (чл. 23, ал. 1, т. 1 и 4 от ЗУЕС).

Контролният съвет (контрольорът) контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на сдружението (чл. 24, ал. 4, чл. 35, ал. 4 от ЗУЕС).

Разходите за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

При ремонти на общите части с предимство се извършват дейности от строително-технически характер за привеждане на сградата в съответствие с мерките и указанията в техническия й паспорт.

За поддържане на общите части на ЕС собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти правят ежемесечни вноски в размер, определен в правилника за вътрешния ред или с решение на общото събрание (чл. 48, ал. 2, 3 и 8 ЗУЕС).

Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд "Ремонт и обновяване", средствата в който се набират от ежемесечните вноски от собствениците в размер, както и от други източници.

Средствата във фонда се набират в сметка със специално предназначение, която се открива на името на председателя на управителния съвет (управителя) или на сдружението. Разпореждането със средствата от сметката се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване, прието от общото събрание.

Средствата във фонда се използват за (чл. 50 от ЗУЕС):

1. извършване на дейностите по чл. 48 и чл. 49 от ЗУЕС и за оборудване;

2. изпълнение на мерките и указанията от техническия паспорт на сградата;

3. други разходи, определени с решение на общото събрание.

За извършване на необходим ремонт на общи части на сградата се отпускат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет (управителя). Общото събрание утвърждава направените разходи, които са удостоверени с платежни документи.

Разходите за извършване на необходим ремонт, направени от собственик за негова сметка, му се възстановяват с решение на общото събрание или се прихващат от дължимите от него вноски за фонд "Ремонт и обновяване" след представяне на платежни документи. Ако разходите, извършени от собственик, не бъдат възстановени по този ред, той има право да предяви иск срещу останалите собственици (чл. 48, ал. 5 - ал. 7 от ЗУЕС).

В случаи, когато сградата или отделният вход в режим на ЕС се нуждаят от неотложен ремонт, с решение на управителния съвет (управителя) незабавно се отпускат финансови средства от фонд "Ремонт и обновяване". Когато във фонда липсват средства или средствата са недостатъчни, председателят на управителния съвет (управителят) незабавно свиква общото събрание по реда на чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС, за 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 за обстоятелствата по чл. 49, ал. 1 от ЗУЕС.

Кметът на общината извършва проверка и издава заповед, с която задължава собствениците да осъществят в определен срок неотложния ремонт. Заповедта се съобщава на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на ЕС. Когато тази заповед не е изпълнена в срок или е допуснато предварително изпълнение по нея, неотложният ремонт се извършва от кмета на общината или района. 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 (чл. 49 от ЗУЕС).

**4. Консумативни разходи и разходи за текущо поддържане**

Консумативните разходи и разходите за текущо поддържане за общите части на ЕС се разпределят по равно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят. Деца до 6-годишна възраст и собственици, ползватели и обитатели, които пребивават в ЕС не повече от един месец в рамките на една календарна година, не заплащат такива разходи.

ОС с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши Собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от един месец, заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от консумативните разходи. За отсъствието се уведомява писмено председателя на управителния съвет (управителя).

Когато по решение на общото събрание на собствениците или на сдружението в сградата има портиер, разходите за него се разпределят при условията и по реда на чл. 51, ал. 1 и 3 от ЗУЕС.

Собственици, ползватели или обитатели, които упражняват професия или извършват дейност в ЕС, при която достъпът на външни лица е по-голям от обичайния, заплащат консумативни разходи от трикратния до петкратния размер на разходите по чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС. Собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат в ЕС животни, подлежащи на извеждане, заплащат консумативни разходи за всяко животно в размер като за един обитател (чл. 51 от ЗУЕС).

В резултат на процедурата се извършват ремонт, обновяване и поддържане на общите части в ЕС.

## Технически паспорт

За всяка сграда в режим на ЕС 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 (чл. 52 от ЗУЕС).

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. С тези решения се определят и размерът на необходимите средства, разпределението им между собствениците и срокът за събирането им (чл. 53 от ЗУЕС).

Кметът на общината или района упражнява текущ контрол за етапното изпълнение на мерките, предвидени в техническия паспорт (чл. 54 от ЗУЕС).

При прието решение от общото събрание на собствениците и/или на сдружението на собствениците за осигуряване достъп в своя самостоятелен обект или в част от него за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт или основно обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата 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. Изпълнението на заповедта се осъществява по реда на АПК (чл. 54а от ЗУЕС).

## Административнонаказателна отговорност

Собственик, ползвател или обитател в сграда или отделен вход в режим на ЕС, който не изпълни задължение по ЗУЕС, се наказва с глоба от 20 до 100 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 150 до 350 лв., когато е юридическо лице (чл. 55 от ЗУЕС).

Член на управителен съвет (управител), член на контролен съвет (контрольор), който наруши или не изпълни задълженията си по ЗУЕС, ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с глоба от 300 до 1000 лв.

Председател на управителен съвет (управител), който:

1. не заявява за вписване обстоятелства, подлежащи на вписване в публичния регистър по чл. 44 от ЗУЕС, както и промените в тях, се наказва с глоба от 100 до 500 лв.;

2. не подаде уведомление по чл. 46бв от ЗУЕС в общинската или районните администрации, се наказва с глоба от 50 до 400 лв.;

3. не изпълни задълженията си по чл. 49, ал. 1 – 3 от ЗУЕС, се наказва с глоба от 500 до 1000 лв.

Когато физическо лице или юридическо лице, на което са възложени правомощия на управителен съвет (управител) по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10 от ЗУЕС наруши или не изпълни задълженията, които то има по този закон като управителен съвет (управител), ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с глоба от 800 до 1500 лв. – за физическо лице, или с имуществена санкция от 1000 до 2000 лв. – за юридическо лице (чл. 56 от ЗУЕС).

Установяването на нарушенията се описва в протокол, който съдържа данни за лицето, извършило нарушението, описание, време и дата или период и място на извършеното нарушение, и се съставя от:

1. управителния съвет;

2. управителя и двама собственици и/или ползватели - когато в ЕС няма избран управителен съвет;

3. трима собственици и/или ползватели - при отказ от страна на управителя;

4. контролния съвет - когато се установяват нарушения, извършени от член на управителния съвет (управителя) или на контролния съвет;

5. трима собственици и/или ползватели - когато в ЕС няма избран контролен съвет.

Констативният протокол се съставя в три еднообразни екземпляра, по един за председателя на управителния съвет (управителя) или един от собствениците, участвали в съставянето му, нарушителя и общинската или районната администрация. След съставянето на протокола председателят на управителния съвет (управителят) незабавно го предоставя на общинската или районната администрация.

Актът за установяване на нарушението се съставя от общинската или районната администрация, а наказателното постановление се издава от кмета на общината или района или от оправомощено от него длъжностно лице. Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на ЗАНН (чл. 57 от ЗУЕС).