

Обществените отношения, свързани с 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 са регламентирани в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), (в сила от 01.05.2009 г., обн. ДВ. бр.6 от 23.01.2009 г., изм. ДВ. бр.15 от 23.02.2010 г., изм. ДВ. бр.8 от 25.01.2011 г., изм. ДВ. бр.57 от 26.07.2011 г.)

Особен режим на управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост е въведен за сградите, построени в жилищен комплекс от затворен тип -той се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Договорът се вписва от инвеститора в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели.

Изключения за управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост е въведен за сградите, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик. В тези случаи се прилагат разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от Закона за собствеността.

Управлението на етажната собственост обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.

Формите на управление на етажната собственост са общо събрание и/или сдружение на собствениците.

Органи на управление са: общо събрание и управителен съвет (управител).

По решение на общото събрание на сдружението, прието с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението, правомощията на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица, които не са собственици. Договорът за възлагане се сключва от упълномощено от общото събрание на сдружението лице.

Разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите.

Ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците. Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“. 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.

За неуредени със ЗУЕС въпроси се прилага Законът за собствеността.

Има списък с основните задължения на всеки собственик, на които трябва да се

подчинява, като например: да не пречи на другите собственици, ползватели и обитатели да използват общите части на сградата; да не причинява вреди на общите части; да не ги заема; да не участва в дейности, които прекалено смущават и причиняват голямо неудобство за другите; да изпълнява решенията на общото събрание; да плаща необходимите разходи; да се съобразява със санитарно-хигиенни стандарти и др. Книга за етажната собственост трябва да се организира, съхранява и поддържа във всяка сграда и да съдържа съответната информация по отношение на имота, собственика, ползватели и др. Решенията на ръководните органи, приети в съответствие с изискванията на етажната собственост, са абсолютно задължителни за всички собственици в сградата.

Често чуждестранните собственици на имоти ангажират за управление и поддръжка компании за изпълнение на цялата вътрешна организация в сградата, плащане на сметки от тяхно име, събиране на плащания от собствениците, отдаване на апартаменти под наем от тяхно име и др. Услугите на много такива компании могат да бъдат намерени лесно чрез интернет. Силно препоръчително е да се подпише договор с такава компания, следвайки съветите на адвоката.