

## ПРОМЕНИТЕ В ПРАВНИЯ РЕЖИМ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ СПОРЕД ПОСЛЕДНИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

*Бисерка Маринова\**

Законът за управление на етажната собственост (ЗУЕС) претърпя трето изменение (обн., ДВ, бр. 57 от 26.07.2011 г.) след влизането му в сила на 1 май 2009 г. Това е ясен знак, че законодателно се търсят най-правилните мерки той да стане работещ двигател за така необходимите спешни действия за подобряване на състоянието на сградния фонд и управлението в етажната собственост.

Извън обсега на настоящото изследване остава общото събрание като орган на управление в сдружението на собствениците, което изисква отделно внимание.

**Общото събрание като форма на управление в етажната собственост, предвидена в раздел II от глава втора на ЗУЕС, ще има най-масово приложение.**

Преди всичко, **намален е обхватът на управление чрез общо събрание**, както се стеснява приложението на ЗУЕС.

**За сгради с до три самостоятелни обекта, които принадлежат на повече от един собственик, вече ще се прилагат правилата на обикновената съсобственост** (новата редакция на чл. 3 ЗУЕС препраща към разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от Закона за собствеността (ЗС). Във връзка с това са отменени текстовете на чл. 42, 43, 44 и 47 ЗС (§ 52 ПЗР ЗИДЗУЕС, обн., ДВ, бр. 57 от 2011 г.). Направената промяна е положителна, тъй като при малък брой собственици не е оправдано да има органи за управление – общо събрание на собствениците, което да избира управител<sup>1</sup>. След като няма да има управител при тези сгради, съответно са отпаднали с отмяната на чл. 47 ЗС и предвидените негови представителни функции и всеки собственик следва да участва при вземане на решенията за обикновено управление, както и в процеси, които се отнасят до общите части.

Трябва да припомним, че правилата по отменените текстове на ЗС във връзка с управлението на етажната собственост създаваха неоправдани различия от гледна точка на въведените със ЗУЕС принципи. Вече и при сградите с до три самостоятелни обекта гласуването ще става според дела от собствеността на общите части, каквото е

---

\* Адвокат от София.

<sup>1</sup> С редакцията на отменения сега чл. 42 ЗС, който беше в сила от 1.05.2009 г., отпадна възможността да се създава управителен съвет при етажна собственост с до три самостоятелни обекта.

правилото при обикновената съсобственост, а не с по един глас за всеки самостоятелен обект. Новият режим лишава от право на глас в сгради с малък брой самостоятелни обекти наемателите, с което правилно се обвързва правото да се участва при вземане на решенията с дългосрочните интереси, обусловени от правото на собственост.

**Разширени са възможностите самите собственици да свикат пряко общо събрание.**

Нормативната уредба дава право на собствениците, притежаващи минимум 20% от общите части, сами да свикат общо събрание, ако това не бъде сторено от управителния съвет, респ. управителя, в 10-дневен срок от искането им (чл. 12, ал. 4 ЗУЕС). Предишният режим изискваше да се сезира общинската администрация, което правеше процедурата тромава и неефективна. Нещо повече, не само всеки собственик, но и всеки ползвател вече и сам може да обяви общо събрание, ако такова не е провеждано повече от една година или случаят е неотложен, както и ако не е свикано общо събрание в шестмесечен срок от възникването на етажната собственост (новите ал. 5 и 6 на чл. 12 ЗУЕС).

**Значително е опростена процедурата по свикване на общото събрание като орган за управление.**

Достатъчно е залепване на видно място във входа на сградата на покана с времето за провеждане на събранието и дневния ред, а задължението за покана остава валидно единствено спрямо тези собственици или ползватели, които не ползват обекта си или отсъстват повече от един месец. В случай че са уведомили писмено за това управителя или председателя на управителния съвет, поканата следва да им бъде изпратена на електронна поща, адрес или по телефона (чл. 13, ал. 2 ЗУЕС). Във връзка с това е удължен минималният срок за обявяване на общото събрание от 3 на 7 дни извън случаите на неотложност.

Аналогични са и промените относно съобщаване на взетите решения и изготвянето на протокол от общото събрание (чл. 16, ал. 7 ЗУЕС), които имат значение за оспорването им. На практика предишният режим, изискващ връчване на поканата или залепване на входната врата на всеки собственик и оформяне на разписки, респ. протоколи за това, не се прилагаше.

Принципно правилното опростяване на процедурата по свикване на общо събрание е доведено до друга крайност чрез възможността за уведомяване по телефона. Поканата до трайно отсъстващите собственици единствено чрез писмена форма – чрез писмо или по имейл, би изключила неточното или непълно информиране и доказване на изпълнената процедура по обективен начин вместо чрез протоколи, доказващи уведомяването по телефона, изготвяни от тези, които свикват събранието. При създадения ред има основания за опасения, че облекчените правила могат да бъдат използвани за блокиране на полезни, но непопулярни мерки (поради необходимостта от финансиране). Защитима е тезата, че правото да се правят съобщения и при-

зовавания по телефона не трябва да бъде дадено при свикването на общи събрания в етажната собственост по аналогия с това на служители, работещи към държавни и съдебни структури (като призовкарите към съдилищата по чл. 44, ал. 2 ГПК и длъжностните лица по чл. 61, ал. 2 АПК).

**Важните въпроси – кой има право да участва в общото събрание и как се представляват членовете, му също са решени по нов начин.**

В цялата уредба на управлението на етажната собственост е отредено място на новата правна фигура – **ползвателите**, като терминът е дефиниран в новата т. 6 на § 1 ДР ЗУЕС. Направеното разграничение от останалите обитатели – тези, които нямат вещни права върху отделните обекти, е необходимо и правилно.

Признатото участие на ползвателите в управлението (чл. 5, ал. 2 ЗУЕС) не води автоматично до право на глас в него, тъй като то е свързано с притежаваните квоти от общите части (чл. 17, ал. 1 ЗУЕС). То по-скоро следва да се свърже с възможността да присъстват на общото събрание (арг. от чл. 13, ал. 2 ЗУЕС), да оспорват протокола (арг. от чл. 16, ал. 9 ЗУЕС) и да вземат участие в органите за управление – управителен съвет (чл. 19, ал. 5 ЗУЕС) и контролен съвет (чл. 24, ал. 7 ЗУЕС).

Прави впечатление, че на ползвателите не е признато дори правото на съвещателен глас, каквото имат обикновените обитатели (чл. 5, ал. 4 ЗУЕС).

Заедно с това буквалното тълкуване на чл. 5, ал. 2 *in fine* във вр. с ал. 4 ЗУЕС води до извода, че ползвателят може да присъства на общото събрание и ако това изрично е уговорено между него и собственика на обекта, може да участва в гласуването от свое име, като тежестта на гласа му не може да бъде различна от тази на собственика. Тази възможност няма да възниква чрез упълномощаване, а правото ще се черпи по силата на закона в резултат на допълнително условие – наличието на такава уговорка в отношенията между собственика и носителя на вещно право на ползване. Но това право на гласуване не е безусловно и изисква съгласуване със собственика, чиято воля ще бъде зачетена с приоритет, в случай че той има различно мнение по някой въпрос от дневния ред (чл. 5, ал. 3 ЗУЕС). Последното правило също подлежи на отмяна в резултат на договорка между собственика и ползвателя. Това не е допустимо обаче в упоменатите в чл. 5, ал. 2 ЗУЕС изключения по чл. 11, ал. 1, т. 7 и т. 10, б. „а“, „б“, „в“, „г“, „ж“ и „д“. По посочените въпроси ползвателят ще се нуждае от упълномощаване и ще гласува от името на собственика.

Мълчанието на законодателя по отношение на начина на постигане на „уговорките“ между собственика и ползвателя относно гласуването в общото събрание следва да се разбира като липса на изискване на форма. От гледна точка на доказване и избягване на конфликти препоръчително е да се използва или писмената форма, или уточненията в отношенията им да бъдат сведени до знанието на общото събрание по реда, определен за посочване на представител в него, което играе правната роля на упълномощаване (чл. 14, ал. 1 ЗУЕС).

Вече е допустимо и устно упълномощаване за участие в общото събрание на пълнолетен член на домакинството на отсъстващия собственик или ползвател (чл. 14, ал. 1 ЗУЕС). Смятам, че даденото в чл. 14, ал. 3 ЗУЕС указание за възможността адвокат да бъде упълномощен в писмено пълномощно без нотариална заверка е ненужно, тъй като това произтича от разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от Закона за адвокатурата.

Особена значимост имат направените **промени в компетентността на общото събрание**. Те може да бъдат групирани според предмета на взетите решения, отнoсно които има изменения или допълнения:

1) изведена е като принцип общата компетентност на общото събрание по всички неупоменати изрично въпроси, свързани с управлението на общите части, която обаче не би трябвало да се тълкува като навлизане в нормативно определената компетентност на другите органи за управление (чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „м“);

2) съдържанието на решенията за извършване на дейности във връзка с топлоснабдяването, водоснабдяването или в други нормативно определени случаи е разширено, като решенията може да са свързани не само с дейности; в предмета изрично са посочени газоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги (чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „ж“)<sup>1</sup>; във връзка с това е ненужен според мен текстът на новата б. „л“, тъй като „присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост“ са въпроси, уредени в специални нормативни актове<sup>2</sup>;

3) вземането на решения във връзка с финансиране са уточнени и разширени по предмет, като към получаването на кредити, безвъзмездна помощ и субсидии е уточнено, че те следва да са свързани с управлението на общите части и може да имат целево предназначение още за извършване на необходим или неотложен ремонт, както и за извършване на полезни разходи<sup>3</sup>.

Направеното уточнение в чл. 11, ал. 4 ЗУЕС разпростира задължителната сила на взетите решения не само спрямо последващи собственици, но също така и за бъдещи ползватели и наематели.

---

<sup>1</sup> „Санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги“ според мен за яснота се нуждаят от препращане към конкретни нормативни актове.

<sup>2</sup> Например чл. 29, ал. 2, т. 6 от Наредба № 16-334 от 6 април 2007 г. за топлоснабдяването, която изисква решението на общото събрание на собствениците или на титулярите на вещно право на ползване за сгради – етажна собственост по чл. 133, ал. 2 от Закона за енергетиката.

<sup>3</sup> Поддържам становището на Методи Марков, че общото събрание като неперсонализирана общност не може да поема задължения и да бъде носител на права, което прави „безпредметно сред компетенциите на общото събрание да се посочват приемането на решение за получаване на кредити, безвъзмездна помощ и субсидии“ – **Марков, М.** Как се управлява по етажите? – в. „Труд“ от 8.05.2009 г., <http://www.trud.bg/Article.asp?ArticleId=117237>.

**Измененията относно необходимия кворум за работата на общото събрание** са съществени, тъй като от него зависи действителността на взетите от общото събрание решения.

В ЗИД ЗУЕС са запазени основните положения за работата на общото събрание: по принцип, с някои изключения, **кворум за законност** – присъствие (лично или чрез представители) на собственици, които общо притежават минимум 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост (чл. 15, ал. 1 ЗУЕС); провеждане на общо събрание при спадащ кворум.

Направените промени целят да намалят случаите, когато по процедурни причини провеждането на събрание (съответно – вземането на необходимите решения) може да бъде осуетено чрез механизма на т.нар. спадащ кворум. Трябва да се подчертае, че той е неприложим в случаите, когато е предвидено решения да се вземат с единодушие на всички собственици на идеални части. Новият текст на чл. 15, ал. 2 ЗУЕС предвижда защитна клауза за законност на общото събрание при условията на спадащ кворум – да са представени не по-малко от 33% от общите части при повторното провеждане един час след обявеното време. Ако тогава липсва този кворум, новата ал. 3 предвижда провеждане на събранието в следващия работен ден, когато няма изискване за минимално участие на собствениците.

Предвидено е, че кворумът за законност от 67% от представените идеални части няма да е достатъчен в случаите на чл. 17, ал. 2, т. 1–4 ЗУЕС. С това посочване на изключенията обаче се създава сериозно противоречие по отношение на режима на кворума в общото събрание. Няма каквато и да било правна или житейска логика в останалите случаи, когато законът изисква кворум за вземане на решенията квалифицирано мнозинство не от представените идеални части от общи части, а от всички общи части, да се прилагат правилата за спадащ кворум. Чрез него според мен не може да се преодолее необходимостта от съобразяване с интересите на собствениците, които не следва да се обвържат единствено с участието в конкретно заседание на общото събрание. Ако не става въпрос за допусната при редактирането на текста грешка, в този смисъл е наложителна поправка по нормативен път.

При преценка доколко са спазени изискванията за кворум следва да се има предвид единствено доколко са представени собствениците, тъй като ползвателите и в случаите, когато участват в гласуването, не биха могли да имат различна квота от тази на собственика на съответния обект. Още по-малко има значение присъствието на обитателите, които изобщо нямат право на глас<sup>1</sup>.

Правилна е направената законодателна промяна в чл. 17, ал. 2, т. 1 ЗУЕС относно изискуемия кворум за **вземане на решения, които са свързани с разпор-**

---

<sup>1</sup> Актуално е казаното в този смисъл, макар и при действието на ПУРНЕС, от **Велинов, Л.** Етажна собственост – правен режим. С.: Феня, 2003, с. 109.

**длителни действия с общите части** (за предприемане на действия за надстройкаване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж, към които сега е прибавено и решението за промяна на предназначението на общите части). Направените критики на стария режим, който допускаше кворум от 100% само от присъстващите на общото събрание, бяха напълно основателни. Налагаше се правната теория да прибегва към обяснения, че решенията на общото събрание могат да имат само подготвително значение<sup>1</sup>. Сега е налице хармонизиране на разпоредбите на ЗУЕС с изискванията на други закони – чл. 45 ЗС и чл. 185 ЗУТ, които изискват решенията за общите части да се вземат с единодушие на всички съсобственици. Това правило не може да бъде преодоляно чрез спадащ кворум.

ЗИД ЗУЕС прецизира **въпросите по гласуване за изваждане на собственик (чл. 17, ал. 2, т. 2)**. Процедурата вече се отнася и за ползватели. Необходимият кворум е 75% от всички общи части, а не само от представените, като от тях се приспадат притежаваните от санкционирания собственик или ползвател. Когато гласуването е за изваждане на обитател, което е по-широко понятие от „наемател“, такова приспадане не се прави.

Голямо практическо значение има работата на общото събрание за **предприемане на строителни и ремонтни работи, свързани с възстановяване и подобряване на общите части**. Принципна промяна е кворумът да се изчислява на базата на притежаваните, а не на представените общи части. В новия текст на т. 10 от § 1 към ДР ЗУЕС е изяснен терминът „обновяване“, а т. 12 пояснява, че в полезните разходи не се включват тези, които са нормативно предвидени или са за необходим и неотложен ремонт и за обновяване. Поради това, че така определените полезни разходи очевидно не са необходими за запазване на сградата, оправдано е за извършването им да се изисква съгласието на 75% от всички собственици на общи части. Същото нормативно решение е взето по отношение на опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им (чл. 17, ал. 2, т. 4).

С последните изменения на ЗУЕС се защитава правото на собствениците да влияят при вземане на **решения за обновяване, извършване на основен ремонт и за усвояване на средства** от фондовете на ЕС или от държавния или общинския бюджет или други източници. Повишена е долната граница на кворума – 67% от всички общи части (чл. 17, ал. 2, т. 5 ЗУЕС) вместо кворум от 50% от представените идеални части по стария режим. Тази разпоредба обаче трябва да се разглежда във връзка с условието за получаване на средства от тези фондове, които се свързват със съществуването на юридическо лице – сдружение на собствениците. ЗИД ЗУЕС намалява минималното участие в него до 67% от притежаваните от собствениците квоти от об-

---

<sup>1</sup> В този смисъл вж. **Георгиев, А.** Практически въпроси на собствеността. С.: Труд и право, 2009, с. 76; **Ставру, С.** Въпроси на етажната собственост. С.: Сиби, 2009, с. 208.

щите части (чл. 25, ал. 3 ЗУЕС), като заедно с това вече се допуска и формиране на сдружение в рамките на един вход (чл. 25, ал. 4). Ако не всички собственици са членове на сдружението, след като сдружението вземе решение при кворум от 67% от представените идеални части, по силата на чл. 32, ал. 4 следва това решение да бъде внесено за одобрение от общото събрание на всички собственици. На това общо събрание определеният представител на сдружението ще гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението.

Увеличен е и кворумът за **поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата** към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост. За решения по тези въпроси от общото събрание вече е необходимо мнозинство минимум 67% от всички общи части (чл. 17, ал. 2, т. 6 ЗУЕС) вместо 50% от представените такива. Заслужава да се отбележи, че направената промяна не премахва всички противоречия с други нормативни актове. Така според чл. 186, ал. 2 ЗУТ прокарването на инсталация за централно отопление или за газификация става с решение, взето с кворум минимум от гласовете на собствениците, притежаващи  $2/3$  от собствеността в сградата. Още по-големи са изискванията на чл. 186, ал. 1 ЗУТ за промяна или прокарване на други нови инсталации в сграда в режим на етажна собственост – необходимо е изрично писмено съгласие на всички собственици на обекти.

При това положение от гледна точка на прилагането на ЗУТ и ЗУЕС в тези и други аналогични случаи следва да се приеме, че изискванията на единия закон не премахват изискванията на другия, тъй като и двата нормативни акта са от една и съща степен и са специални от гледна точка на регулираната с тях правна материя. Аргумент за това е и обстоятелството, че става въпрос за нормативни актове от еднаква степен, както и от приложимостта на специалните норми по отношение на общите правила, уреждащи законовата рамка на определен правен институт – в случая етажната собственост. В този аспект би трябвало взетото по реда на ЗУЕС решение да бъде своеобразно подготвително действие, след което да се пристъпи към допълнително оформяне на другите необходими документи<sup>1</sup>.

След всичко, казано по-горе, логично е фокусът да се насочи към правните способности, чрез които законодателят се е опитал да преодолее трудностите при формиране на кворум и вземане на решения в етажната собственост.

Първата спънка в практиката е **определянето на притежаваните квоти от общите части от всеки собственик в сградата**. При липсата на изрична разпоредба при предходния режим спорът или противоречията в документите, удостоверяващи правото на собственост върху отделните обекти, можеха да бъдат разрешени единствено

---

<sup>1</sup> Това становище се подкрепя и от **Боянов, Г.** Вещно право. С.: Авалон, 2009, с. 225.

вено по пътя на установителен иск пред районния съд по местонахождение на имота, като в процеса следваше да бъдат призовани всички собственици. На практика в тези случаи изцяло беше блокирано управлението на етажната собственост.

Първата хипотеза е липсата на посочване в документа за собственост на прилежащите към самостоятелния обект идеални части от общите части на сградата, както и когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100. Член 17, ал. 4 и 5 ЗУЕС предвиждат в такива случаи специално за целите на управлението на общите части в етажната собственост, каквото е приложното поле на ЗУЕС, идеалните части за всеки самостоятелен обект да се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти.

Макар да внася улеснение, посоченото правило изцяло изхожда от принципа, въведен с чл. 40 ЗС за разпределение на общите части, който взема за критерий стойността към момента на завършване на сградата.

Но по-голямо безпокойство буди процедурата, по която ще се определя квотата от общите части. Разпределението им става част от компетенциите на общото събрание, което единствено в случай на математическа грешка има право да не приеме предложеното от управителния съвет, респ. управителя, разпределение. За собственика, чиито интереси са засегнати, според мен остават на разположение и двата пътя на защита – чрез установителен иск и по пътя на отмяна на решението на общото събрание чрез иск по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС<sup>1</sup>.

На следващо място, кардинална е промяната, въведена с ал. 7 на чл. 17 ЗУЕС, която е отстъпление от възприетия с приемането на ЗУЕС принцип на участие в управлението на етажната собственост според дела от собствеността от общите части. Според мен това е крачка назад, която не отговаря на защитата на частната собственост и е неоправдан компромис, продиктуван от популистки настроения, които няма да подобрят състоянието на сградния фонд. Предвиденият много нисък кворум – обикновено мнозинство от повече от половината от идеалните

---

<sup>1</sup> По такъв иск с правно основание чл. 40, ал. 1 ЗУЕС се е произнесъл Балчишкият районен съд по гр. д. № 373/2010 г. В мотивите на решението, което носи дата 15.04.2011 г., се приема, че „способът, по който се изчисляват прилежащите към всеки самостоятелен обект идеални части от общите части, не се състои в просто съотношение между общата площ на общите части и площта на всеки обект, а се извършва от лицензиран оценител и формулата е сложна, като включва коефициенти и площ застроена и т.н.“ В диспозитива е прието, че неопределянето на квотите от общите части, свързано с тежестта на всеки глас, е довело до нарушение на чл. 14, ал. 5, чл. 16, ал. 5, чл. 17, ал. 1 и чл. 51, ал. 1 ЗУЕС от общото събрание и решенията му са били отменени.



части от общите части, е достатъчен да се приложи т.нар. персонален принцип – по един глас на всеки обект. При наличие на такова решение по този начин в общото събрание ще се гласува по въпросите, свързани със: правилника за вътрешния ред; формиране на органите за управление; определяне на паричните вноски за разходите за управление и поддръжка на общите части; създаването на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания; използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми.

Направеният най-общ преглед на правния режим на общото събрание като орган за управление в етажната собственост налага извода, че приетите промени в ЗУЕС са в посока да улеснят работата му и да се преодолее липсата на кворум за вземане на важните решения. Те са необходими за привеждане на сградния фонд в съответствие със съвременните изисквания, отговарящи и на задължителни за България международни актове. За съжаление приложението на ЗУЕС в сегашния му вид ще бъде затруднено от допуснатите неясноти и противоречия, които трудно може да бъдат поправени по пътя на тълкуването. Вероятно практиката ще наложи във връзка с това нови изменения, които ще поставят на изпитание широкия кръг от адресати на ЗУЕС.