

---

**СТАТИИ**

---

**ЗАКОНЪТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА  
СОБСТВЕНОСТ ОТМЕНИ ПРАВИЛНИКА ЗА  
УПРАВЛЕНИЕТО, РЕДА И НАДЗОРА В ЕТАЖНАТА  
СОБСТВЕНОСТ****Асен Запрянов\***

В „Държавен вестник“, бр. 6 от 23.01.2009 г., е публикуван Законът за управление на етажната собственост (ЗУЕС), който влиза в сила от 1.05.2009 г. и от тази дата отменя Правилника за управление, реда и надзора в етажната собственост (ПУРНЕС). От тази дата също така влизат в сила изменения в някои закони, упоменати в параграфи 6—10 ПЗР ЗУЕС, а именно — в Закона за собствеността (ЗС), в Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), в Закона за устройството на територията (ЗУТ) и Закона за гражданската регистрация (ЗГрР). Тук заслужава да бъде отбелязано уместното уточнение в чл. 45 ЗС, според което изваждането на собственика от сграда — етажна собственост по ал. 1 на текста, се ограничава за срок от 3 години.

Приемането на нов нормативен акт — ЗУЕС, на мястото на ПУРНЕС (обн., Изв., бр. 101 от 1951 г., изм. и доп., ДВ, бр. 16 от 1952 г., бр. 14 от 1957 г., бр. 76 от 1978 г., бр. 73 от 1979 г., бр. 21 от 1991 г., бр. 87 от 2002 г., решение № 4007 на ВАС от 4.04.2008 г. — обн., ДВ, бр. 66 от 2008 г.), който за разлика от някои отменени правилници (Правилник за планово изграждане на населените места (ППИНМ), Правилник за приложение на Закона за планово изграждане на населените места (ППЗПИНМ), Правилник за прилагане на собствеността на гражданите (ППЗГС), както и действащия Правилник за прилагането на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) — последното изменение и допълнение с нови глави VIII и IX — обн., ДВ, бр. 45 от 13.05.2008 г.), не се налагаше да бъде изменен, бе посрещнато скептично. Скептицизмът се изрази както в доктрината<sup>1</sup>, така и в медиите<sup>2</sup>.

Издадено е било становище в доктрината, че досегашният ред за управление на етажните собственици, възникнали от средата на тридесетте години на миналия век<sup>3</sup>, е

---

\* Адвокат от Пловдив.

<sup>1</sup> „Врагът ли? Това е моят съсед... (Законът за управление на етажната собственост позволява определени кръгове да се сдобиват евтино с имущество“ — В. Петров. в. „Нова Зора“, бр. 6 от 2008 г.)

<sup>2</sup> В предаване на радио Варна, включено в ранните часове на програма „Хоризонт“ на 22.01.2009 г., кореспондент споделя опасения на граждани, че с влизане в сила на ЗУЕС общото събрание на етажната собственост може да излезе с решение за забрана да се предоставят квартири на летовници.

<sup>3</sup> Със Закона за кооперативните сдружения — обн., ДВ, бр. 45 от 1907 г., възникнаха домостроителни дружества, а първият Закон за етажната собственост е публикуван в ДВ, бр. 237 от 1933 г., последван от

относително най-сполучлив и не се налага да бъде променян, а нововъведенията — чл. 15 ЗУЕС, позволяващ провеждането на общото събрание в присъствие на собственици на най-малко 67% от идеалните части на сградата, както и чл. 25 ЗУЕС, регламентиращ създаването на сдружение на собствениците с предмет на действие управлението на общите части на етажната собственост, са опасни за правата на останалите собственици в етажната собственост.

Може би от чисто психологическо естество са опасенията, че при уреждането на въпросите, свързани с управлението на етажната собственост, уреждани досега със ЗС (чл. 37—49) и ПУРНЕС, е възможно да се създадат изкуствено поводи за различно отношение на общото събрание към някои въпроси, решавани досега в определена насока, като например решаването на въпросите, свързани с трансформирането на общи части с консенсус 100% съгласие на всички собственици<sup>1</sup>, отдаването на квартири на курортисти в курортния сезон и пр.

Естествено, предвид развитието на нови положения в икономиката и обществената уредба у нас станаха неизбежни някои корекции в нормативния материал, уреждащ етажната собственост, но дали това трябваше да стане по начина, предвиден в ЗУЕС? Наистина чл. 17, ал. 1, т. 1 ЗУЕС предвижда общото събрание на собствениците да взема решения само единодушно по отношение на определени действия, а изменението със ЗУЕС на чл. 42 ЗС е незначително, но тук резонно възниква въпросът дали ще се спазва занапред практиката по приложението на чл. 42 ЗС — 100% съгласие на всички собственици в етажната собственост при особени съществени въпроси, свързани с управлението на сградата, или ще се възприеме правилото на чл. 15 ЗУЕС, че консенсусът се определя от 67% от собствениците? Оттук и въпросът, чакан изясняване в практиката — дали ЗУЕС е акцесорен към ЗС (дали важи правилото *Lex primaria derogat legi subsidiarie*, т.е. намира приложение ЗС), или специален към ЗС (*Lex specialis derogat legi generali*, т.е. намира приложение ЗУЕС).

И още един резонно поставен въпрос — необходимо ли беше да се създава нормативен акт — закон (ЗУЕС), вместо да се направят необходимите корекции в ЗС и ПУРНЕС? Считавам въпроса за уместен, тъй като ЗУЕС не урежда изцяло въпросите на етажната собственост.

Известно е, че етажната собственост се създава и чрез кооперативно жилищно строителство, и с договора за групов строеж, а със Закона за изменение и допълнение на Закона за устройството на територията (ЗИДЗУТ) — обн., ДВ, бр. 65 от 22.07.2003 г., бяха отменени текстовете на чл. 187, 188 и 189 ЗУТ<sup>2</sup>. Докато текстовете на чл. 187 и

---

Наредба-закон за етажната собственост, публикуван в ДВ, бр. 251 от 1935 г., Наредба-закон за жилищноспестовните дружества, Закон за кооперациите — обн., ДВ, бр. 282 от 1948 г., включващ уредбата и на жилищни кооперации, Закон за жилищното строителство и стопанисване на жилищния фонд — обн., ДВ, бр. 64 от 1949 г., а напоследък със Закон за собствеността — чл. 37—40. Подробно — вж. Запрянов, А. Режим и ограничения на вещни права по ЗТСУ. — С.: Сиби, 2000.

<sup>1</sup> Р. № 175/1976 — I — Сб., с. 67; р. № 1010/1977 — I — Сб., с. 88; р. № 864/1969 — I — Справочник, 1969, кн. 10, с. 18 и мн. др.

<sup>2</sup> Тези текстове са възстановени със ЗИДЗУТ — обн., ДВ, бр. 61 от 2007 г., но като нови със съвсем различно съдържание.

чл. 189 могат да бъдат заменени със съответстващите им текстове от Закона за жилищно-строителните кооперации (обн., ДВ, бр. 35 от 1978, посл. изм., ДВ, бр. 59 от 1998 г.), то текстът на чл. 188 ЗУТ (ред. ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г.), уреждащ цялостно материята за договора за групов строеж — при това по-добре, отколкото съответстващия му текст на чл. 192 ЗТСУ — отг., практически остана неуреден нормативно. Договорът за групов строеж е подробно разгледан в монографията на проф. М. Павлова „Договорът за групов строеж“. С.: Наука и изкуство, 1982, и понастоящем в доктрината е изказано становище, че този правен институт запазва актуалността си<sup>1</sup>. Едва ли съществуването на многобройни жилищностроителни фирми може да замени уреждането на правоотношения между отделни граждани във връзка с изграждането по тяхна договореност на жилищна сграда — етажна собственост. При цитираното становище за актуалност на договора за груповия строеж и при отменяването на изричното му нормативно уреждане би могло да се приеме, че този правен институт се запазва в нашата правна действителност като обичайно право.

По този повод изразявам мнение, че измененията и допълненията на ЗУТ станаха наистина много на брой, че част от тях биха могли да се подготвят по-пълно, за да не става нужда с един и същи въпрос законодателят да се занимава повече от един път. А що се отнася до уточняване наименованията на дадена институция, имаща отношение към въпросите на ЗУТ, то ако само това уточняване съставлява изменението, последното би могло да се третира като „съгласуване“.

Естествено, без допълнения и изменения, с които се оптимизира уредбата на въпросите — предмет на ЗУТ, не може. Намирам за необходимо да отбележа, че някои изменения и допълнения не са били направени по най-прецизния начин, което налага да се направят съответните корекции. Например сполучливата наглед правна новела на уреждане промяна на границата между отделни урбанизирани поземлени имоти със съгласие на собствениците, даващо възможност веднага да се измени ПУП в частта регулация със заповед на общинска администрация, неподлежаща на обжалване (чл. 15, ал. 3, 5 и 6 ЗУТ — обн., ДВ, бр. 65 от 2003 г.), страда от тежък порок, тъй като не предвижда вписване на предварителния договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Отмятане от този договор от страна на собственика, предоставящ за изравняване на границата на имотите част от своя имот, злепоставя не само съседа, но и общинската администрация.

Известно е, че вписването на предварителни договори за продажба на недвижим имот се е практикувало в нашата правна система — например по Закона против спекуланта с недвижими имоти (обн., ДВ, бр. 32 от 13.02.1942 г., прилаган до 1949 г.). А защо да не се възприеме вписване и на всички договори (предварителни) за прехвърляне на недвижими имоти? Така ще се укрепи обявяването им за окончателни по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Практиката ще даде отговор на горните спорни въпроси по приложението на ЗУЕС, но решително поддържам, че консенсусът по смисъла на чл. 15 и 17 ЗУЕС относ-

<sup>1</sup> Димитрова, С. Актуален ли е договорът за групов строеж. — Собственост и право, 2005, № 12.

но общите части (дворно място, общи части по предназначение, обща част по естество — каквото е подпокривното пространство) следва да се разбира като 100% консенсус на всички собственици в етажната собственост. Това ще отговаря на досегашната практика по приложението на чл. 42 ЗС (практически непроменен със ЗУЕС) и не ще допусне сбъдването на мрачната прогноза за консенсус с 67% от собствениците на общите части, изказана от уважавания автор — проф. д. ю. н. Владимир Петров.