

СТОЛИЧНА ОБЩИНА



НАПРАВЛЕНИЕ  
„АРХИТЕКТУРА И  
ГРАДОУСТРОЙСТВО”

НАГ - София  
№: РА-92-00-657  
15.12.2011  
15.12.2011



СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
№: РА-92-00-657  
15.12.2011  
15.12.2011  
0002-174/3/15.12.2011

ДО

Г-Н АНДРЕЙ ИВАНОВ –  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Петър Диков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Приемане на Наредба за предоставяне на прилежаща земя – частна собственост на Столична община, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост

УВАЖАЕМИ Г-Н ИВАНОВ,

Разпоредбите на чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост и чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството предвиждат общините да приемат наредба за предоставяне на прилежащата земя към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост. Целта на наредбата е да се даде възможност на гражданите активно да участват в мероприятията по подобряване на жизнената среда в жилищните комплекси.

С мой доклад № 6602-274/11.04.2011 г. бях предложил през отминалия политически мандат да се приеме такава наредба. Столичният общински съвет тогава не успя да приеме наредбата, което породило основателни запитвания от граждани, а също така и до обстоятелството, че омбудсмана на Република България в свое писмо обърна внимание на Столична община, че е забавила приемането на тази необходима и предвидена в закона наредба.

Представеният от мен проект на наредба урежда реда за предоставяне на прилежаща площ и правата и задълженията на етажните собственици във връзка с това, а също така и санкциите, които биха могли да се налагат от общината в случай на неиспълнение на наредбата. Проектът е съобразен със Закона за управление на етажната собственост, с Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, с останалото законодателство и с другите нормативни актове на Столична община.

С оглед на гореизложеното, на основание чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост, чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, чл. 76, ал. 1 и 3 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам Столичният общински съвет да приеме Наредба за предоставяне на прилежаща земя – частна собственост на Столична община, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост.

ВНОСИТЕЛ:

арх. Петър Диков –  
Главен архитект  
на Столична община





# СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

## ПРОЕКТ

### РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет  
от ..... година

**ЗА:** Приемане на Наредба за предоставяне на прилежаща земя - частна собственост на Столична община, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост.

**Мотиви:** Главният архитект на Столична община на основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет е предложил да се приеме Наредба за предоставяне на прилежаща земя - частна собственост на Столична община, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост. Разпоредбите на чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост и чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството предвиждат общините да приемат такава наредба. Целта на наредбата е да се даде възможност на гражданите активно да участват в мероприятията по подобряване на жизнената среда в жилищните комплекси. Представеният от главният архитект на Столична община проект на наредба урежда реда за предоставяне на прилежаща площ и правата и задълженията на етажните собственици във връзка с това, а също така и санкциите, които биха могли да се налагат от общината в случай на неизпълнение. Проектът на наредба е съобразен със Закона за управление на етажната собственост, с Наредба № 6 за

определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, с останалото законодателство и с другите нормативни актове на Столична община.

**Правно основание:** чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост, чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, чл. 76, ал. 1 и 3 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

1. Приема Наредба за предоставяне на прилежаща земя – частна собственост на Столична община, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост, както следва:

### **НАРЕДБА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПРИЛЕЖАЩА ЗЕМЯ – ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, КЪМ СГРАДИ ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ В КВАРТАЛИ С КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ ЗА ПОДДЪРЖАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ ОТ СЪОТВЕТНАТА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ**

#### **РАЗДЕЛ I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл. 1. (1) Тази наредба урежда обществените отношения свързани с предоставяне от общината на прилежаща земя – частна общинска собственост, към сгради етажна собственост в жилищните комплекси за поддържане и използване от съответната етажна собственост, както и начинът и контролът по поддържането и използването ѝ.

(2) Цел на наредбата е подобряване качеството на обитаване на жилищните комплекси в Столична община.

(3) Тази наредба се прилага в квартали с комплексно застрояване, когато прилежащата площ към сграда етажна собственост не може да се урегулира като поземлен имот за нея.

## **РАЗДЕЛ II. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПРИЛЕЖАЩА ПЛОЩ**

Чл. 2. (1) Определената прилежаща площ - частна общинска собственост, се предоставя за поддържане и използване на етажната собственост по искане на председателя на общото ѝ събрание или от управителя ѝ, отправено писмено със заявление до кмета на съответния район.

(2) Към заявлението по ал. 1 се прилага копие от заповедта по чл. 3, ал. 2 от Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството и копие от решението на общото събрание за предоставяне на прилежащата площ за поддържане и използване.

(3) В случай, че прилежащата площ не е определена по реда на Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, заявлението може да съдържа искане за определяне на прилежащата площ и искане за предоставяне на прилежащата площ.

Чл. 3. (1) Предоставянето на определената прилежаща площ се извършва със заповед на кмета на района.

(2) Заповедта определя правата и задълженията на етажната собственост по отношение на поддържането и използването на предоставената прилежаща площ съобразно тази наредба.

(3) В случая по чл. 2, ал. 3 със заповедта се определя прилежащата площ по реда на Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството и се предоставя по реда на тази наредба.

(4) Заповедта се съобщава на заявителя по реда на чл. 61 от Административнопроцесуалния кодекс и се поставя на табло за обяви или на друго подходящо място в сградата на районната общинска администрация и във входа/входелите на съответната етажна собственост.

## **РАЗДЕЛ III. ПОДДЪРЖАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩАТА ПЛОЩ**

Чл. 4. (1) Поддържането на прилежащата площ се осъществява от и за сметка на етажната собственост.

(2) Председателят на управителния съвет, съответно управителят на етажната собственост е отговорен за поддържането на прилежащата площ във вид, съобразен с изискванията на настоящата наредба и на заповедта за предоставяне.

(3) Поддържането на прилежащата площ може да включва:

1. грижи за дървесната и друга растителност;
2. почистване от отпадъци, сняг и др.;

3. грижи за съществуващи тротоарни и други настилки, включително подмяната им при необходимост;

4. осигуряване на безопасност и добър вид на поставените съоръжения за игра, спортни съоръжения, елементи на обзавеждане на площадки за игра и на друго градско и градинско обзавеждане;

5. осигуряване на безопасност на изградените площадки за игра;

6. други дейности в общ интерес на етажната собственост.

(4) Етажната собственост е стопанин в предоставената прилежаща площ на площадките за игра по смисъла на Наредба № 1 за условията и реда за устройството и безопасността на площадките за игра на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на вътрешните работи и на Държавната агенция за закрила на детето.

#### **РАЗДЕЛ IV.**

##### **ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩА ПЛОЩ**

Чл. 5. (1) Използването на прилежащата площ се извършва в полза на всички етажни собственици.

(2) Използването на прилежащата площ включва:

1. поставяне на елементи на градско и градинско обзавеждане;

2. поставяне на съоръжения за игра;

3. поставяне на обзавеждане на площадки за игра;

4. изграждане на площадки за игра;

5. тихи игри;

6. поставяне на спортни съоръжения;

7. озеленяване с декоративна растителност.

#### **РАЗДЕЛ V.**

##### **ОГРАНИЧЕНИЯ**

Чл. 6. В предоставената за поддържане и използване прилежаща площ не се допуска:

1. отглеждане на животни;

2. паркиране в прилежащата площ на места, които съгласно действащия подробен устройствен план не са предназначени за това;

3. използването на част от прилежащата площ за нуждите само на един или на няколко от собствениците в етажната собственост или на трети лица;

4. използването на прилежащата площ за производствени, търговски или за други стопански дейности;

5. складиране на отпадъци, вещи и др.;

6. поставяне на огради, освен градински ажурни огради с височина до 0,5 м. или жив плет;

7. извършване на рекламна дейност по какъвто и да било начин;

8. предоставянето на част от прилежащата площ по какъвто и да било начин за ползване на трети лица.

## **РАЗДЕЛ V**

### **АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл. 7. (1) За нарушения на тази наредба кметът на района наказва виновните лица с глоба в размер от 50 до 500 лв., ако не подлежат на по-тежко наказание по силата на друг нормативен акт.

(2) За нарушения от етажната собственост по чл. 4, ал. 3 и 4, чл. 6 кметът на района наказва председателя на управителния съвет, съответно управителя на етажната собственост с глоба от 50 до 500 лв. , ако не подлежат на по-тежко наказание по силата на друг нормативен акт.

#### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1. По смисъла на тази наредба „жилищен комплекс“ е територия, която е застроена преобладаващо с жилищни сгради, разположени при спазване нормите за комплексно застрояване.

§ 2. По отношение на площадките за игра, обзавеждането им и на съоръженията за игра се прилага Наредба № 1 за условията и реда за устройството и безопасността на площадките за игра на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на вътрешните работи и на Държавната агенция за закрила на детето.

§ 3. Определянето на прилежащата площ към сградите етажна собственост в жилищните комплекси се извършва по реда на Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството.

#### **ЗАКЛЮЧИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА**

§ 4. Тази наредба е приета на основание чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост, чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, чл. 76, ал. 1 и 3 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация с Решение № ... по Протокол № ... от ... 2011 г. на Столичния общински съвет и влиза в сила от деня на приемането ѝ.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на ..... 2011 г., Протокол № .. от ....2011 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Андрей Иванов

---

Началник отдел „Правен“ към  
Направление „Архитектура и  
градоустройство“

  
Борис Милчев

---