

СТОЛИЧНА ОБЩИНА



НАПРАВЛЕНИЕ  
„АРХИТЕКТУРА И  
ГРАДОУСТРОЙСТВО”

НАГ - София  
№: РА-92-00-657  
15.12.2011  
29.03.2012



ДО

**Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ –  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

ОТ

арх. Петър Диков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Приемане на преработен проекта 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. С доклад № 6602-274/3/15.12.2011 г. бях предложил проект на наредбата, който беше публикуван на страницата на Столичния общински съвет. Целта на наредбата е да се

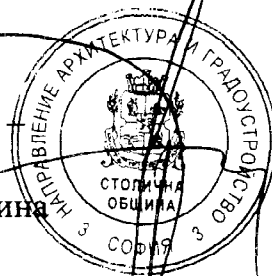
даде възможност на гражданите активно да участват в мероприятията по подобряване на жизнената среда в жилищните комплекси.

В периода, предвиден по ЗНА за обсъждане на наредбата, постъпиха различни мнения и становища, включително от омбудсмана на Република България. Въз основа на тях представям нов, преработен вариант на наредбата, в който се дават повече възможности на обитателите на жилищни сгради в комплексите да ползват съобразно потребностите си прилежащата площ на сградите.

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 преработения проект 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

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. С доклад № 6602-274/3/15.12.2011 г. главният архитект на Столична община беше предложил проект на наредбата, който беше публикуван на интернет страницата на Столичния общински съвет.

В периода, предвиден по ЗНА за обсъждане на наредбата, са постъпили различни мнения и становища, включително от омбудс-

мана на Република България, поради което вносителят – главния архитект на Столична община, е изработил нов вариант на наредбата. Навият проект е публикуван на интернет страницата на Столичния общински съвет, съобразно изискването на ЗНА.

В този си вид наредбата дава повече възможности на обитателите на жилищните комплекси да ползват съобразно потребностите си прилежащата площ на сградите етажна собственост. 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 Министерство 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 ПЛОЩ – 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 площ – частна общинска собственост към сгради етажна собственост в жилищните комплекси, за под-

държане 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, както когато прилежащата площ към сградата етажна собственост е обособена като урегулиран поземлен имот с план за реструктуриране на жилищния комплекс, така и когато за нея няма урегулиран поземлен имот.

(4) Урегулираният поземлен имот по тази наредба може да е както по действащ подробен устройствен план, така и според предвижданията на допуснат и изработен, но неодобрен проект на подробен устройствен план.

(5) Ако урегулираният поземлен имот обхваща няколко етажни собствениности, а само част от тях заявяват желание за предоставяне на прилежаща площ, може да се предяви искане за обособяване на самостоятелен урегулиран поземлен имот.

(6) При невъзможност за обособяване на самостоятелен урегулиран поземлен имот, кметът на района определя със заповед прилежаща площ за съответната етажна собственост в рамките на общия урегулиран поземлен имот.

(7) В случай, че прилежащата площ не е определена с подробен устройствен план като урегулиран поземлен имот по смисъла на ал. 4, заявлението съдържа искане за предоставяне на прилежащата площ, съгласно 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.

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

Чл. 2. (1) Определената прилежаща площ съгласно чл. 1 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 решението на общото събрание за предоставяне на прилежащата площ за поддържане и използване.

(3) В случай, че за сградата не е обособен самостоятелен урегулиран поземлен имот или 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 изменение на подробния устройствен план или за определяне на прилежащата площ и искане за предоставяне на прилежащата площ.

Чл. 3. (1) Предоставянето на прилежащата 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 прилежащата площ съобразно тази наредба.

(3) В случая по чл. 1, ал. 7 със заповедта се определят и границите на прилежащата площ.

(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

#### ПРАВА НА ПОЛЗВАТЕЛЯ – ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 4 Етажни собственици, приели за поддържане и използване прилежащата площ – частна общинска собственост по реда на тази наредба, се ползват:

1. с предимство при кандидатстване за финансиране на благоустройствени и други мероприятия по Европейски, държавни и общински програми.

2. с възможността за изработване от общината на проект за благоустройство и паркоустройство на терена

3. с предимство при кандидатстване за изграждане на общината на нови спортни и детски площадки, както и при ремонтни дейности на тротоари, улици, улично осветление и др.

4. с право да извършват на рекламна дейност, съгласно изискванията на Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационни и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община.

Чл. 5 При десетгодишно владение смятано от датата на заповедта по чл. 3, собствениците в етажната собственост, приела поддържането и използването на прилежащата площ, придобиват собствеността върху нея при квоти равни на квотите им на собственост върху идеалните части от общите части на сградата и от правото на строеж.

### РАЗДЕЛ IV.

#### ОТГОВОРНОСТ НА ПОЛЗВАТЕЛЯ – ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 6. (1) Поддържането на прилежащата площ се осъществява от етажната собственост.

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

(3) Поддържането на прилежащата площ включва:

1. грижи за дървесната и друга растителност;
2. почистване от отпадъци, сняг и др.;
3. грижи за съществуващи тротоарни и други настилки;
4. наблюдение на поставените съоръжения за игра, спортни съоръжения, елементи на обзавеждане на площадки за игра и при проблем информизиране на компетентните държавни или общински органи;
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 V.**

### **ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩА ПЛОЩ**

Чл. 7. (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 VI.**

### **ОГРАНИЧЕНИЯ**

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

## **РАЗДЕЛ VII.**

### **АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл. 9. (1) За неспазване на тази наредба кметът на района определя с изрична заповед срок за отстраняване на констатираните нарушения от етажната собственост.

(2) В случай, че след изтичане на срока се установи, че нарушенията не са отстранени, кметът на района налага на управителя на етажната собственост глоба в размер от 50 до 500 лв., ако не подлежи 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 в устройствени зони Жг, Жк или Жс, съгласно т. 1, 2 и 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

§ 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 ... 2012 г. на Столичния общински съвет и влиза в сила от деня на приемането ѝ.



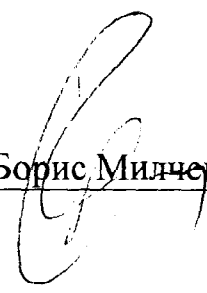
Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на ..... 2012 г., Протокол № .. от ....2012 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Елен Герджиков

---

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

  
Борис Милчев

---