

Въпроси на етажната собственост

Съдържание

I. Правна същност на етажната собственост

1. Сградата в режим на етажна собственост

- 1.1. Сградата като вещ
- 1.2. Самостоятелни обекти
- 1.3. Общи части
- 1.4. Описание на самостоятелните обекти
- 1.5. Терминът етажна собственост

2. Етажната собственост като специфичен правен режим

- 2.1. Правна същност
- 2.2. Възникване
- 2.3. Прекратяване

3. Етажната собственост като особена общност от правни субекти

- 3.1. Правна същност
- 3.2. Правно действие на решенията на общото събрание на етажната собственост
- 3.3. Правно действие на правилника за вътрешния ред на етажната собственост
- 3.4. Управление

4. Съотношение на етажната собственост с други правни институти

- 4.1. ЖСК и етажната собственост
- 4.2. СИО и етажната собственост
- 4.3. Съсобствеността по силата на договор за гражданско дружество и етажната собственост
- 4.4. Публична собственост и етажната собственост

II. Общи ограничения на правото на собственост при етажната собственост

1. Законови ограничения на собствеността върху самостоятелните обекти

- 1.1. Законови ограничения във връзка с ползването на самостоятелните помещения
- 1.2. Законови ограничения във връзка с преустройството на самостоятелните

помещения

2. Специфики при ползването на общите части на сградата

- 2.1. Отграничение от обикновената съсобственост
- 2.2. Правила за ползване на общите части
- 2.3. Специфични случаи на самостоятелно разпореждане с идеалните части от правото на собственост върху общите части на сградата

3. Санкции при етажната собственост

- 3.1. Правна същност на санкциите
- 3.2. Глоби и неустойки
- 3.3. Изваждане от помещение в етажна собственост

III. Управление на етажната собственост

1. Правна уредба

- 1.1. Възможни режими на управление
- 1.2. Предпоставки за прилагане на различните режими на управление
- 1.3. Начин на прилагане на различните режими на управление
- 1.4. Съпоставка на двата уредени в закона режими на управление
- 1.5. Понятие за жилищни комплекси от затворен тип

2. Договор за управление на жилищен комплекс от затворен тип

- 2.1. Страни по договора
- 2.2. Форма на договора
- 2.3. Актове, свързани с управлението на жилищен комплекс от затворен тип
- 2.4. Съдържание на договора
- 2.5. Момент на сключване на договора

IV. Персонификация и мнозинства при етажната собственост. Възможни законодателни разрешения

1. По въпроса за персонификацията на етажната собственост

- 1.1. Критерий за групиране на възможните подходи
- 1.2. Етажната собственост като юридическо лице, възникващо по силата на закона
- 1.3. Юридическо лице за управление на етажната собственост
- 1.4. Въпросът за т. нар. предварителна етажна собственост

2. Начин на формиране на мнозинствата при вземането на решенията във връзка с управлението на етажната собственост

- 2.1. Въпросът
- 2.2. Мнозинство по дялове
- 2.3. Мнозинство по глави

V. Особени тежести върху самостоятелни обекти в сгради с режим на етажна собственост по ЗУЕС

1. Задължения, произтичащи от решения на общото събрание на етажните собственици

- 1.1. Основни решения
- 1.2. Решения за предприемане на подготвителни действия
- 1.3. Други решения
- 1.4. Предпоставки за обвързващото действие на решенията

2. Задължения, произтичащи от решения и действия на другите органи на етажната собственост

- 2.1. Решения на управителния съвет (управителя)
- 2.2. Действия на контролния съвет (контрольора)
- 2.3. Актове на специализирани и временни «органи» на етажната собственост

3. Задължения, произтичащи от решенията на сдружението на етажните собственици

- 3.1. Членство в сдружението на собствениците
- 3.2. Особености в правния режим на сдружението
- 3.3. Допълнителни правомощия на органите на сдружението
- 3.4. Напускане на сдружението

4. Задължения, произтичащи от техническия паспорт на сградата

- 4.1. Технически паспорт
- 4.2. Мерки и указания в техническия паспорт за сградата

5. Задължения, свързани с прилежащата площ към сградата в режим на етажна собственост

- 5.1. Понятие и предпоставки за възникване
- 5.2. Правен режим на прилежащата площ

VI. Разпределение на разходите в етажната собственост по ЗУЕС

1. Бюджет на етажната собственост

1.1. Бюджетни документи

1.2. Структура на приходите и разходите

2. Извършване на разходи в етажната собственост

2.1. Консумативни разходи и разходи за текущо поддържане

2.2. Разходи за извършване на ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части

2.3. Разходи за извършване на необходим ремонт

2.4. Разходи за извършване на неотложен ремонт

2.5. Полезни разходи

3. Изплащане на възнаграждения в етажната собственост

3.1. Възнаграждение за управление

3.2. Възнаграждение за поддръжка