Използвани съкращения
Предговор
**Понятие за етажна собственост**

* Нормативна уредба на етажната собственост
	+ Развитие на института на етажната собственост в България
	+ Нормативна уредба на управлението на етажната собственост съгласно ЗУЕС
		- Общ анализ на промяната в нормативната уредба на етажната собственост, направена със ЗУЕС
		- Преглед на измененията и допълненията, направени със ЗИД на ЗУЕС, обн. ДВ, бр. 82 от 2023 г.
		- Приложно поле на ЗУЕС
		- Други източници на регулиране на етажната собственост
* Правна характеристика на етажната собственост
	+ Понятие за етажна собственост
	+ Отграничаване от сходни правни институти
		- Етажна собственост и жилищностроителна кооперация
		- Етажна собственост и обикновена съсобственост
		- Етажна собственост и търговско дружество
		- Етажна собственост и гражданско дружество
		- Етажна собственост и групов строеж
	+ Възникване и прекратяване на етажната собственост
	+ Общи части при сгради - етажна собственост
		- Същност и правен режим на общите части
		- Значение на общите части при етажна собственост
		- Видове общи части
		- Специфични хипотези на общи части в сграда - етажна собственост
		- Определяне на дела от общите части
		- Придобиване по давност на общи части в етаж­ната собственост
		- Общи части в етажната собственост и отговорност за вреди
	+ Регистрация, свързана със сградите в режим на етажна собственост

**Общи въпроси на управление на етажната собственост съгласно ЗУЕС**

* Правоотношения при етажна собственост
	+ Основни права и задължения на собствениците на самостоятелни обекти
		- Права на собствениците на самостоятелни обекти
		- Задължения на собствениците на самостоятелни обекти
	+ Основни права и задължения на ползвателите и обитателите
		- Основни права на ползвателите и обитателите
		- Основни задължения на ползвателите и обитателите
	+ Парични задължения при сграда - етажна собственост
		- Разходи за поддържане
		- Разходи за управление
		- Вноски за фонд Ремонт и обновление
		- Дължимост на разноските при промяна на собствеността на самостоятелните обекти
		- Погасяване по давност на задълженията за плащания към етажната собственост
	+ Принудително изпълнение на задължения на собственици, ползватели и обитатели
	+ Представителство при етажна собственост
* Принципни въпроси на управлението на етажната собственост
	+ Понятие и предмет на управление при етажната собственост
	+ Вътрешни актове и документи в етажната собственост
		- Правилник за вътрешния ред в етажната собственост
		- Книга на етажната собственост
	+ Решения на органите за управление в ЕС
		- Правна сила
		- Изпълнителна сила на решенията на органите на етажната собственост
		- Оспорване и недействителност на решенията на общото събрание на ЕС
		- Съдебен контрол върху актовете на управителя/управителния съвет
	+ Отговорност на органите за управление в етажната собственост
		- Гражданско-правна имуществена отговорност на органите за управление
		- Административно-наказателна отговорност на органите за управление
		- Наказателна отговорност при органите за управление
	+ Функции на органите на изпълнителната власт във връзка с етажната собственост
		- Правомощия и задължения на министъра на регионалното развитие и благоустройството
		- Правомощия и задължения на общинската администрация

**Режими на управление на етажната собственост**

* Понятие и видове режими на управление на етажната собственост
* Управление на етажната собственост по реда на Закона за собствеността
* Управление на етажната собственост чрез общо събрание съгласно ЗУЕС
	+ Органи за управление
		- Общо събрание
		- Управител / управителен съвет
		- Контрольор / контролен съвет
		- Правен статут на касиера
* Управление на етажната собственост чрез сдружение съгласно ЗУЕС
	+ Правна характеристика на сдружението на собствениците
	+ Възникване на сдружението
		- Процедурни въпроси
		- Момент на възникване на сдружението
	+ Предмет на сдружението
	+ Срок на сдружението
	+ Имущество и отговорност на сдружението
	+ Членство в сдружението
		- Придобиване на качеството съдружник
		- Прекратяване на членството
		- Отговорност на съдружниците
		- Имуществени отношения при промяна на собствеността на индивидуалните обекти
	+ Органи за управление на сдружението на собствениците
		- Общо събрание на собствениците
		- Управителен съвет / управител
		- Контрольор / контролен съвет
	+ Представителство на сдружението
	+ Прекратяване и ликвидация на сдруженията на собствениците
* Управление в жилищните комплекси от затворен тип
	+ Понятие за жилищен комплекс от затворен тип
	+ Правна характеристика на договора за управление на жк от затворен тип
	+ Приложение на нормативната уредба за жилищен комплекс от затворен тип в практиката

**Въпроси по приложението на нормативната уредба на етажната собственост**

* Извършване на СМР на общи части в етажната собственост
	+ Правоотношенията при извършване на СМР на общи части в сграда - етажна собственост
	+ Правоотношения за довършване на сграда с достигнат етап груб строеж
* Предоставяне на функции по управлението на външни лица
* Събиране на парични задължения към етажната собственост
* Изваждане на собственик/наемател/обитател
* Правна защита на интересите на собственик в сграда - етажна собственост
* Паркиране в общи части и при учредено право на строеж за сграда - етажна собственост
	+ Правен статут на местата за паркиране
	+ Вещноправен режим на земята като място за паркиране
		- Правоотношения, когато собствеността върху земята не е прехвърлена, а е учредено само право на строеж
		- Паркиране в общи части на етажната собственост
* Надстрояване и пристрояване на сгради - етажна собственост
* Преустройство и промяна на предназначението при сграда - етажна собственост
	+ Преустройство и промяна на предназначението на общи части в сграда - етажна собственост
	+ Преустройство и промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда - етажна собственост
* Промени на фасадата - остъкляване, частично саниране; поставяне на антени, реклами, климатици, фотоволтаици и др.
	+ Общи положения
	+ Поставяне на сателитни антени, соларни панели, базови станции на мобилни оператори, реклами и др.
	+ Поставяне на реклами
	+ Остъкляване или усвояване на балкон / лоджия / тераса
	+ Монтиране на климатици
* Разпоредителни сделки с несамостоятелни обекти в сгради - етажна собственост
* Допълнителни проверки при покупка на самостоятелен обект в сграда - етажна собственост
* Правни въпроси на етажната собственост при чуждестранни лица
	+ Нормативна уредба на международно ниво
	+ Особености в правния режим на притежавани от чуждестранни лица вещни права съгласно вътрешното законодателство
		- Принципни положения
		- Придобиване на собственост върху земя от чуждестранни лица
		- Притежаване на земя при сгради в режим на етажна собственост от чуждестранни лица
		- Придобиване на сгради и части от тях
		- Правни въпроси на етажната собственост при чуждестранни лица - собственици на самостоятелни обекти