**ПРОЕКТ!**

**Относно:** Приемане наНаредба за определяне и предоставяне на прилежаща площ – частна общинска собственост на Община Севлиево към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост

**Правни основания:**

1. Чл.4, ал 4 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/;
2. 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
3. Чл. 76, ал.1 и ал.3 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/
4. Чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местна администрация /ЗМСМА/

**Раздел I.**

**ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл.1.(1) Тази наредба урежда обществените отношения свързани с предоставяне от общината на прилежаща площ – частна общинска собственост към с сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, в т.ч. и при преструктуриране на квартали с комплексно застрояване, когато прилежащи площи не може да се урегулират като поземлени имоти, за поддържане и използване от съответната етажна собственост, както и начинът и контролът по поддържането и използването й.

(2) Целта на наредбата е подобряване качеството на живот на обитателите в сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване в гр.Севлиево.

(3)Тази наредба се прилага в квартали с комплексно застрояване, както когато прилежащата площ към сградата етажната собственост е обособена като урегулиран поземлен имот с план за преструктуриране 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 (ПУП), така и според предвижданията на допуснат и изработен, но неодобрен проект на подробен устройствен план.

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

(6) При невъзможност за обособяване на самостоятелен урегулиран поземлен имот, кмета на община Севлиево 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 ПУП като урегулиран поземлен имот по смисъла на чл.4, ал 4 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), заявлението съдържа искане за предоставяне на прилежащата площ, съгласно Наредба № 6 от 18.09.2009 г. 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) Предоставянето на прилежаща площ на етажната собственост се извършва със заповед на кмета на общината, придружена от копие (извадка) от действащия регулационен/ подробен устройствен план (ПУП) на квартала, от кадастрален план/ кадастрална карта, връчена на Председателя на Управителния съвет/ Управителя на етажната собственост, въз основа на заявление, внесено в общинската администрация от заинтересуваните лица по Приложение № 1 към тази наредба.

(2)Към заявлението по ал. 1 се прилага:

1.копие от протокола на общото събрание, на което е прието решението, заверено от председателя на управителния съвет (управителя). В решението, прието от събранието, трябва да е посочено какво ще бъде предназначението на определената прилежаща площ;

2.информация за броя на секциите (входовете) и броя на етажите на сградата;

Чл.3.(1) Кметът на общината или оправомощено от него лице проверява получената информация по ал. 2 на чл. 2 и в 14-дневен срок от датата на внасяне на заявлението в общинската администрация издава заповед, придружена от кадастрална скица, с която се определят границите и предназначението на прилежащата към сградата площ или, ако установи, че предоставените данни не отговарят на изискванията, указва на управителния съвет (управителя) на съответната етажна собственост да отстрани в 7-дневен срок непълнотите или неточностите.

(2) След изпълнение на указанията по ал. 1, кметът на общината издава заповед, придружена от кадастрална скица, в 14-дневен срок от датата на отстраняване на непълнотите или неточностите.

Чл.4.(1) Когато обстоятелства, свързани с оптималното изпълнение на програми за преструктуриране на жилищни комплекси налагат кметът на общината да инициира процедура за определяне на прилежащата площ на сграда или група от сгради, той уведомява писмено председателите на управителните съвети или управителите на съответните етажни собствености.

(2) В случаите по ал.1, председателите на управителните съвети или управителите на съответните етажни собствености представят в общинската администрация, в 14-дневен срок от датата на получаване на уведомлението, необходимата информация по чл. 2 от настоящата Наредба.

(3) Кметът на общината или оправомощено от него лице проверява получената информация по ал. 2 и издава заповед, придружена от кадастрална скица, с която се определят границите и предназначението на прилежащата към сградата площ.

(4) При неизпълнение на задълженията по ал. 2 в указания срок кметът на общината или оправомощено от него лице служебно установява броя на секциите и броя на етажите на сградата. Чл.5.Заповедите по чл.3, ал.1 и ал.2 и по чл.4, ал.3 се връчват на заинтересованите лица по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.6.Заповедите на кмета на общината могат да се обжалват пред съответния административен съд по местонахождението на етажната собственост.

Чл.7.Предоставянето на определената прилежаща площ и начина и контрола по поддържането и използването й от съответната етажна собственост, се извършват при условия и по ред, определени с тази наредбата.

**Раздел III.**

**Права и задължения на етажните собственици за използването и поддържането на прилежащата площ.**

**Права на ползвателя – етажна собственост**

Чл.8 Етажни собствености, приели за поддържане и използване прилежащата площ – частна общинска собственост по реда на тази наредба се ползват:

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

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

3. с право да извършват рекламна дейност, съгласно изискванията на Наредбата за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти и за рекламната дейност на територията на община Севлиево.

**Отговорност на ползвателя – етажната собственост**

Чл.9 (1) Поддържането на прилежащата площ се осъществява от етажната собственост.

(2) Председателя 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.грижа за дървесната и друга растителност;

2.почистване от отпадъци, сняг и др;

3.грижи за съществуващи тротоари и други настилки;

4.наблюдение на поставените съоръжения за игра, спортни съоръжения, елементи на обзавеждане на площадки за игра и при проблем информиране на компитентните 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 от 12.01.2009 г. за условията и реда за устройството и безопасността на площадките за игра на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на вътрешните работи и на Държавна агенция за закрила на детето.

**Използване на прилежащата площ**

Чл.10 (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;

**Ограничения**

Чл.11 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 ПУП не са предназначени за това;

3.използването на прилежащата площ за нуждите само на един или 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, дърва за огрев, вещи и др.;

6.поставяне на огради, освен градински ажурни огради с височина до 0.5 м.или жив плет;

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

**Раздел IV Ангажименти на общината към използването и поддържането  
 на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост**

Чл.12 (1) В общинския бюджет могат да се предвиждат средства за:

1. закупуване на фиданки, декоративни храсти и цветя за оформяне и поддържане на зелените площи

2. съфинансиране на проекти на етажните собственици по поддържане на прилежащата площ, изграждане на детски площадки и кътове за отдих.

(2) Разпределението на средствата по ал.1 става на конкурсен принцип.

(3) След приемането на бюджета за текущата година, общината обявява конкурс за набиране на проекти за поддържане и рекултивация на прилежащите площи.

(4) Обявата се публикува в местен вестник и на интернет страницата на Общината и указва срока за подаване на предложенията и максималната сума за съфинансиране от публични средства.

(5) След изтичане на срока за подаване на проектите, комисия, състояща се най-малко от 5 длъжностни лица, назначена от Кмета на общината, в която задължително влизат: Гл.архитект, Финансов контрольор, юрист, служител от звеното за управление на общинската собственост, служител от структурното звено за работа по проекти, разглежда подадените предложения и ги класира. Разглеждат се предложения, подадени от Сдружения на собственици на етажна собственост, съдържащи идеен проект и количествено-стойностна сметка. За своята работа, комисията изготвя протокол, който поднася на Кмета за решение.

(6) Със Заповед Кметът на общината утвърждава разпределението на бюджетните средства между спечелилите проекти, след което се сключва договор с представляващия сдружението на собствениците.

(7) Предоставянето на средствата се извършва до договорения размер, след представяне на разходо - оправдателен документ в оригинал.

Чл.13 Общината упражнява инвеститорски контрол върху изпълнение на проектите, чрез служители от Дирекция ТСУ.

Чл.14 Общината може да подпомогне реализацията на отделните проекти за поддържане, благоустройство и рекултивация на прилежащите площи с наети лица по програми за временна заетост.

**Раздел V**

**Административна отговорност.**

Чл.15. (1) Кметът на община Севлиево определя със заповед длъжностни лица, които да упражняват контрол по спазване на разпоредбите на тази наредба.

(2) При констатиране на нарушения, произтичащи от неспазване на наредбата,  длъжностните лица съставят констативен протокол, в който определят срок за отстраняване на нарушението

(3) При неспазване на срока по ал.2 се съставя акт за  установяване на административно нарушение от служителите в отдел Инспекторат или от други длъжностни лица от общинската администрация, определени със заповед на кмета на община Севлиево.

(4) Въз основа на акта за установяване на административно нарушение кметът на общината или упълномощен от него заместник - кмет издава наказателно постановление.

(5) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Чл.16. За нарушаване  разпоредбите по наредбата се налагат  глоби в размер от  20 лв.  до 100 лв. за физически лица, а за юридически лица се налага имуществена санкция в размер  от 100 лв. до 500 лв.

**Раздел VI**

**Допълнителни разпоредби.**

§ 1. Определяне на прилежаща площ към сгради в режим на етажна собственост в жилищните комплекси се извършва по реда на Наредба № 6 от 18.09.2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване и Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

§ 2. По смисъла на тази Наредба „заинтересовани лица” са собствениците на самостоятелни обекти в съществуващи сгради в режим на етажна собственост, в квартали с комплексно застрояване или в обособени урегулирани поземлени имоти за жилищно застрояване, с повече от една сграда.

**Раздел VII**

**Заключителни разпоредби.**

§ 1. Наредбата се издава на основание чл.4, ал.4 от Закона за управление на етажната собственост и може да бъде изменяна, допълвана или променяна по реда на нейното приемане с решение на Общински съвет – Севлиево.

§ 2. За неуредените с тази Наредба въпроси се прилагат разпоредбите на действуващото българско законодателство, както и нормативните актове на Общински съвет – Севлиево.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на кмета на общината и упълномощени от кмета длъжностни лица.

§ 4. Настоящата Наредба е приета с Решение №...... / ..... .... .....г. по Протокол № ...... / .... .... .... год. на Общински съвет гр. Севлиево и влиза в сила от деня на приемането й.

**МОТИВИ**

към проекта на Наредба за определяне и предоставяне на прилежаща площ – частна общинска собственост на Община Севлиево към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост

(съгласно изискванията на чл. 28 от ЗНА)

I. ОБОСНОВКА ЗА КОНКРЕТНАТА НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРИЕМАНЕ НА НАРЕДБАТА

Съгласно действаща нормативна рамка, намерила своето отражение в разпоредбата на чл. 4, ал. 1 от ЗУЕС се предвижда, че при преструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията, се определя прилежаща площ към сградата. В българското законодателство съществуват множество текстове относно понятието “прилежащи площи”, съответно “терени” към сгради, съоръжения и други обекти, сред които дори и водните обекти.

Имайки предвид действащите нормативна уредба, понятието “прилежаща площ” се отнася само до сгради, които са изградени в режим на комплексно застрояване по смисъла на чл. 22, ал. 1 ЗУТ. За да е комплексно застрояването, трябва да се изгради група от сгради в голям урегулиран поземлен имот (УПИ), които да са разположени свободно стоящи или допрени една до друга - § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ. В действителност важно е да се отбележи, че начинът на застрояване се определя в подробния устройствен план (ПУП), разрешението за строеж и инвестиционния проект, а не по фактически белези. В този смисъл е и легалното определение , залегнало в § 1, т. 2 от ДР на ЗУЕС , съгласно който: “прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост” е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост, и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, паркоместа и други”.

Прилежащата площ се отличава от вещното право на собственост върху урегулирания поземлен имот. Обикновено прилежащата площ се отнася към заварени сгради в режим на етажна собственост (почти винаги жилищни сгради) и тя е по-скоро характеристика на самата сграда, а не на правото на собственост на лицата, като нейният териториален обхват (размера на площта) зависи изцяло от големината на сградата (височина, дължина и ширина), а не от броя на собствениците, нито от разгънатата застроена площ на всеки обект. Ако едно лице е собственик на самостоятелен обект в етажна сграда, без да притежава самата земя, той има право да се ползва от прилежащия терен, доколкото това му е необходимо при ползването на обекта в сградата, независимо дали околната земя е УПИ, или не - чл. 64 ЗС.

II. ЦЕЛ НА НАРЕДБАТА

Основна цел на приемане на наредбата е да бъде създаден ясен, отчетлив ,прозрачен и правно регламентиран ред и условията за определяне и използване на прилежащите площи на територията на Община Севлиево.

III. ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРИЛАГАНЕТО НА НАРЕДБАТА

За прилагане на Наредба за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване не са необходими финансови средства.

IV. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ

Целите на наредбата и очакваните резултати са взаимно свързани. С приемането на наредбата се цели както създаването на подзаконова нормативна рамка, която да регулира съответните обществени отношения на местно ниво, така и да се избегнат противоречия, непълноти и неточности в нормативната уредба като по този начин се въведат ясни правила, които до доведат до улесняване на гражданите при оформлението и реда за ползването и поддържането на прилежащите площи.

V. АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Настоящият проект на Наредба за определяне и предоставяне на прилежаща площ – частна общинска собственост на Община Севлиево към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост е в пълно съответствие с европейското законодателство, спазвайки в пълнота разпоредбите и целите на националното и местно законодателство.

На основание чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове настоящият проект на „Наредба за определяне и предоставяне на прилежаща площ – частна общинска собственост на Община Севлиево към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост“ е публикуван на интернет страницата на Община Севлиево [www.sevlievo.bg](http://www.sevlievo.bg) на 16.11.2017 г. и в срок до 16.12.2017 г. включително предложения и становища относно проекта се приемат на следния e-mail: sevlievo@sevlievo.bg или в Центъра за информация и услуги на гражданите на Община Севлиево на адрес: гр. Севлиево, пл. ”Свобода” № 1.

ДИЯН АЛЕКСАНДРОВ ЗЛАТЕВ,

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК В ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СЕВЛИЕВО