

**Библиотека “Проф. Цани Калянджиев”**

---

**Книга четиринадесета**

**Доц. д-р Константин Калинков,  
доц. д-р Иван Желев, гл. ас. д-р Тодор Райчев**

**УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА  
СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРИЯ В  
УСЛОВИЯТА НА ЕВРОИНТЕГРАЦИЯ**

**Научен проект, разработен на основата на спечелен вътрешен  
конкурс  
за научни проекти за 2007 г. в Икономически университет**

**под общата редакция на Константин Калинков**

**2009**

**Издателство “Наука и икономика”  
Икономически университет - Варна**

## **Редакционна колегия**

*Гл. редактор* - проф. д-р ик. н. Бойко Атанасов

*Зам.-гл. редактор* - проф. д-р ик. н. Тодор Ненов

*Членове:* проф. д-р ик. н. Калю Донеv, проф. д-р ик. н. Юлия Узунова,  
проф. д-р Светла Ракаджийска, проф. д-р Фотин Марчев,  
доц. д-р ик. н. Йордан Коев, доц. д-р Анна Кънчева,  
доц. д-р Емилия Спасова, доц. д-р Зоя Младенова,  
доц. д-р Пламен Илиев

Тази книга или части от нея не могат да бъдат размножавани, разпространявани по електронен път и копирани без писменното разрешение на издателя.

© Константин Калинков, Иван Желев, Тодор Райчев, автори, 2009.

© Издателство “Наука и икономика”

Икономически университет – Варна, 2009.

ISBN 978-954-21-0411-7

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

Резюме на български език.....	5
Резюме на руски език .....	5
Резюме на английски език .....	6
Резюме на немски език.....	7
ПРЕДГОВОР .....	8
Използвани абривиатури и съкращения.....	10

### **Глава първа**

#### **ТЕОРЕТИЧНИ АСПЕКТИ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

1.1. Недвижимата собственост – теоретични аспекти.....	11
1.2. Индивидуални имоти и общи части в жилищни сгради в режим на етажна собственост .....	19
1.3. Саниране, реновиране и енергийна ефективност – теоретико-практически аспекти.....	26

### **Глава втора**

#### **ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ В СИСТЕМАТА НА СОБСТВЕНОСТТА**

2.1. Недвижими имоти в условията на индивидуална собственост .....	34
2.2. Недвижими имоти в режим на съсобственост.....	42

### **Глава трета**

#### **СЪСТОЯНИЕ И ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ СГРАДЕН ФОНД**

3.1. Физическо състояние на изградения жилищен сграден фонд в България .....	56
3.2. Жилищен стандарт на населението в Република България – състояние и Европейски жилищни стандарти. ....	63
3.3. Обновяване на жилищния сграден фонд в България .....	74

### **Глава четвърта**

#### **УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

4.1. Европейски опит в управлението на етажната собственост....	81
4.2. Управление на етажната собственост – законова рамка.....	86
4.3. Възможни ограничения при реализиране управлението на етажната собственост .....	95

**Глава пета**  
**АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО**  
**НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

5.1. Анализ на жилищния сграден фонд.....	99
5.2. Основни характеристики на методиката за проучване на състоянието на управлението на жилищните сгради.....	109
5.3. Оценка на състоянието на управлението на жилищните сгради.....	119

**Глава шеста**  
**ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ**  
**НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

6.1. Система на управление на жилищните сгради .....	126
6.2. Модел за финансиране на поддържането и обновяването на жилищните сгради.....	136
6.3. Основни правила и документи при управлението на етажната собственост .....	143

**Глава седма**  
**ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ**  
**НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО ПРИ**  
**УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

7.1. Предмет и особености на публично-частното партньорство.....	153
7.2. Осигуряване на видове услуги на собствениците на многофамилни жилищни сгради чрез публично-частно партньорство.....	159

ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	166
ПРИЛОЖЕНИЯ (от 1 до 10) .....	168
ЛИТЕРАТУРА.....	203