

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА**  
**СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО“**

---

---

Приета от ФС (протокол №/ дата): №9/ 23.04.2020 г.

Приета от КС (протокол №/ дата): №6/ 25.02.2020 г.

УТВЪРЖДАВАМ:

Декан:

(доц. д-р Денка Златева)

**У Ч Е Б Н А   П Р О Г Р А М А**

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ“;

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“; ОКС „бакалавър“

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 3; СЕМЕСТЪР: 6;

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 150 ч.; в т.ч. аудиторна 60 ч.

КРЕДИТИ: 5

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО(часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:		
т. ч.		
• ЛЕКЦИИ	30	2
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	90	-

Изготвили програмата:

1.....  
(доц. д-р Иван Желев)

2.....  
(гл. ас. д-р Севдалина Христова)

Ръководител катедра: .....  
„Икономика и управление на строителството“ (доц. д-р Божидар Чапаров)

## I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Управление на етажната собственост“ е предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ в ОКС „бакалавър“ и има за цел да формира основни знания, свързани с управлението на етажната собственост. Изясняват се основните теоретични въпроси на етажната собственост.

Ролята на дисциплината е усвояването от студентите на знания и умения в областта на управлението на собствеността като цяло и по-конкретно при управлението на етажната собственост.

Очакваните резултатите от обучението по дисциплината са: а) студентите да придобият знания и разбиране за основните понятия, методологията и научните методи и подходи за управлението на етажната собственост; б) студентите бакалаври да могат да прилагат знания и умения за разработване на планове за управление на етажната собственост, да организират избора на органи за управление на етажната собственост, да прилагат европейски практики за добро управление на етажната собственост; в) да придобият способност за непрекъснато разширяване на знанията и формирането на нови практически умения за подобряване на управлението на етажната собственост.

Съдържанието обхваща същността на етажната собственост, управлението на етажната собственост, органите за управление на етажната собственост, европейските практики при управление на етажната собственост.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
<b>ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
1.1	Същност на етажната собственост			
1.2	Индивидуални обекти на собственост в жилищни сгради в режим на етажна собственост			
<b>ТЕМА 2. ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ В СИСТЕМАТА НА СОБСТВЕНОСТТА</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
2.1	Видове недвижими имоти			
2.2	Недвижими имоти в режим на индивидуално собственост			
2.3	Недвижими имоти в режим на съсобственост			
<b>ТЕМА 3. УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
3.1	Същност на управлението на етажната собственост			
3.2	Ограничения при управлението на етажната собственост			
3.3	Обща характеристика на органите на управление на етажната собственост			
3.4.	Отношения в сдруженията на собствениците на сгради в режим на етажна собственост			
<b>ТЕМА 4. АНАЛИЗ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
4.1	Анализ на състоянието на жилищния сграден фонд			
4.2	Методика за анализ на управлението на етажната собственост			
4.3	Оценка на състоянието на управлението на жилищните сгради в режим на етажна собственост			
<b>ТЕМА 5. ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
5.1	Същност на системата за управление на етажната собственост			
5.2	Модел за финансиране на поддържането и обновяването на етажната собственост			
5.3	Основни регламенти и документи при управлението на етажната			

	собственост			
<b>ТЕМА 6. ПУБЛИЧНО-ЧАСТНО ПАРТНЬОРСТВО ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
6.1	Същност на публично-частното партньорство			
6.2	Осигуряване на услуги на собствениците на обекти в режим на етажна собственост чрез публично-частно партньорство			
<b>ТЕМА 7. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ В СДРУЖЕНИЯТА НА СОБСТВЕНИЦИТЕ И ДРУГИ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
7.1	Същност на взаимоотношенията на сдруженията на собствениците			
7.2	Класификация на взаимоотношенията на сдруженията на собствениците			
7.3	Основни принципи за добро управление на етажната собственост			
7.5	Фактори за подобряване на взаимоотношенията на сдруженията на собствениците			
<b>ТЕМА 8. ФИНАНСОВИ АСПЕКТИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
8.1	Финансов план (бюджет) на сдруженията на собствениците			
8.2	Особености на отчитането на разходите за етажната собственост			
8.3	Етапи на годишни отчети при управление на етажната собственост			
<b>ТЕМА 9. СЪСТОЯНИЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
9.1	Физическо състояние на жилищните сгради в режим на етажна собственост			
9.2	Състояние на жилищния стандарт на населението в България			
9.3	Обновяване на жилищните сгради в режим на етажна собственост в България			
<b>ТЕМА 10. ЕВРОПЕЙСКИ ПРАКТИКИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
10.1	Органи и структури на управление на етажната собственост			
10.2	Професионалният домоуправител при управление на етажната собственост			
10.3	Фактори за подобряване на управлението на етажната собственост			
<b>ОБЩО</b>		<b>30</b>	<b>30</b>	

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:**

<b>№ по ред</b>	<b>ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА</b>	<b>Брой</b>	<b>ИАЗ ч.</b>
<b>1.</b>	<b>Семестриален (текущ) контрол</b>		
1.1.	Самостоятелна работа върху възложени задачи	5	20
1.2.	Контролни работи	2	20
1.4.	Разработване на курсова работа	1	30
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>8</b>	<b>70</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1.	Изпит (тест)	1	20
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>20</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>9</b>	<b>90</b>

#### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

##### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Желев, Ив. и др. Сдруженията на собствениците в системата на управление на етажната собственост. Варна: Наука и икономика, 2010.

##### **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Бъчварова, М., М. Цветковска. Вещно право. Варна: Наука и икономика, 2013.
2. Закон за управление на етажната собственост, ДВ. бр. 6 от 2009 г., изм. и доп.
3. Калинков, С. Ив. Желев, Т. Райчев. Управление на етажната собственост в България условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2009.
4. Маринова, Б. Етажна собственост. София: Феня, 2013.
5. Ставру, Ст. Въпроси на българското вещно право. София: Феня, 2010.

*Февруари 2020 г.*