

ЗАКОН
за управление на етажната собственост

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел I
Предмет на закона

Предмет на закона

Чл. 1. Този закон урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части в сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците на етажи или на части от етажи и на другите обитатели.

Форми на управление

Чл. 2. Управлението на общите части, редът и контролът в сгради в режим на етажна собственост се осъществява от общо събрание на собствениците или от сдружение на собствениците.

Раздел II

Права и задължения на собствениците на етажи или на части от етажи и на другите обитатели

Права на собствениците на етажи или на части от етажи

Чл. 3. Собствениците на етажи или на части от етажи имат следните права:

1. да използват общите части от сградата според тяхното предназначение;
2. да извършват ремонти на своите самостоятелни обекти при условията и по реда на действащото законодателство;
3. да участват в управлението на етажната собственост.

Задължения на собствениците на етажи или на части от етажи

Чл. 4. Собствениците на етажи или на части от етажи, наричани по-нататък „собствениците”, са задължени:

1. да не пречат на другите собственици и обитатели да използват общите части от сградата и да не нарушават правото им на изключително ползване на техните обекти;

2. да осигуряват достъп в своя етаж или част от етаж за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, основен и текущ ремонт, реконструкция, преустройство или основно обновяване на общи части или на чужди помещения в предвидените от закона случаи;

3. да не извършват на своя етаж или на част от етаж дейности или действия, които създават безпокойство за другите собственици и обитатели, по-голямо от обичайното, без съгласието на съответното общо събрание;

4. да не възпрепятстват и да подпомагат дейността на компетентните органи при извършване на пожарогасителна и аварийно-спасителна дейност вътре и в района на сградите;

5. да не нарушават добрите нрави;

6. да заплащат разходите за основния и за текущия ремонт, за реконструкцията, преустройството и обновяването на общите части на сградата, съразмерно с дела си в тях;

7. да заплащат консумативните разходи за поддържането на общите части;

8. да не причиняват вреди на други обекти и общи части в сградата;

9. да използват общите части от сградата по ред, установен с правилника за вътрешния ред;

10. да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост;

11. да не завземат общи части от сградата в режим на етажна собственост;

12. при извършване на ремонти в своя етаж или част от етаж да не изменят помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, да не нарушават носимоспособността и устойчивостта на строителната конструкция и пожарната безопасност и безопасното ползване на сградата, както и да не нарушават архитектурния ѝ вид;

13. да вписват в книгата за собствениците членовете на своите домакинства и другите обитатели в едномесечен срок от придобиването на право на собственост върху етаж или част от етаж или от момента, в който такива лица започнат да живеят в сградата.

Права на другите обитатели

Чл. 5. Другите обитатели в сградата имат правата по чл. 3, т. 1 и 3.

Задължения на другите обитатели

Чл. 6. Другите обитатели в сградата имат същите задължения като собствениците.

Глава втора УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Раздел I

Управление на етажната собственост чрез общо събрание на собствениците

Органи на управление на сграда в режим на етажната собственост

Чл. 7. Органи на управление на сграда в режим на етажна собственост са:

1. общото събрание на собствениците;
2. управителният съвет, съответно управителя на етажната собственост;
3. контролният съвет, когато това е предвидено с правилника за вътрешния ред или е прието решение на общото събрание на собствениците.

Общо събрание на собствениците

Чл. 8. (1) Върховен орган за управлението, реда и контрола в сграда в режим на етажна собственост е общото събрание на собствениците.

(2) Общото събрание на собствениците:

1. приема правилник за вътрешния ред;
2. избира управителен съвет, съответно управител и касиер;
3. освобождава членовете на управителния съвет или управителя;
4. може да избира и контролен съвет, както и да освобождава предсрочно членовете на контролния съвет;
5. определя месечни парични вноски за покриване на разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;
6. определя размера на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“;
7. приема решения за извършване на полезни разходи;
8. приема план за извършване в сградата на ремонти, реконструкции, преустройства и др., свързани с изпълнението на предписаните мерки в доклада към техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи;
9. приема годишен бюджет за приходите и разходите;
10. приема решения за изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;
11. разпределя консумативни разходи за общите части на сградата и по отделни консуматори, когато няма индивидуални измервателни уреди, съобразно действащото законодателство;
12. приема решения за отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на помещения и на други общи части от сградата, при условие че не се нарушават правилата и нормите за пожарна и аварийна безопасност;
13. приема решения за обновяване (саниране) на сградата;

14. приема решения за предприемане на действия за надстрояване или пристрояване на общи части след изпълнение на изискванията на действащото специално законодателство;

15. приема решения за инсталирането на реклами върху сградата или за предоставяне право на ползване на общи части;

16. може да приеме решение за възлагане на дейностите по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице;

17. приема решения за изваждане от сградата на собственик по реда на чл. 45 от Закона за собствеността;

18. може да упълномощи управителния съвет, съответно управителя, за самостоятелно приемане на решения за извършване на необходими поправки или на други разходи, които не търпят отлагане;

19. приема решения в случаите, когато това е предвидено в други закони във връзка с топлоснабдяването, водоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и други дейности в етажната собственост;

20. одобрява годишния отчет на управителния съвет, съответно на управителя, за изпълнението на плана и бюджета;

21. приема решения при възникнали спорове относно използването на общите части на сградата и прилежащата ѝ територия, както и за спазване на вътрешния ред;

22. приема решения по всички други въпроси, които не са възложени за решаване на контролния съвет или на управителния съвет, съответно на управителя.

(3) Общото събрание на собствениците не може да откаже приемането на решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части от сградата.

Инициатива за свикване на общото събрание на собствениците

Чл. 9. (1) Общото събрание на собствениците се свиква от управителния съвет, съответно от управителя, както и от контролния съвет.

(2) Общото събрание на собствениците може да се свика и по писмено искане на собственици в сградата, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата. Искането се отправя до управителния съвет, съответно до управителя, които са длъжни да свикат общото събрание в 10-дневен срок от депозиране на искането.

(3) Когато управителният съвет, съответно управителят, не свика общото събрание при искане по ал. 2, искането се депозира пред кмета на общината, който е длъжен да свика общото събрание в 14-дневен срок от депозиране на искането. В общините с районно деление искането се депозира пред кмета на района, а в общини с районно деление, в които има кметства и етажната собственост се намира в района на кметство – пред кмета на кметството.

(4) Общото събрание на собствениците не може се свиква:

1. през периода от 1 юли до 15 септември;

2. по време на официални празници;

3. при разместване на почивни дни от Министерския съвет освен в неотложни случаи.

(5) При нововъзникнала етажна собственост общото събрание на собствениците се свиква в 3-месечен срок от възникването ѝ от собственици на обекти в сградата, които имат най-малко 10 на сто идеални части от общите части на сградата. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то се свиква при условията и по реда на ал. 2 и 3.

Свикване на общото събрание на собствениците

Чл. 10. (1) Общото събрание на собствениците се свиква от органите и лицата по чл. 9 чрез лични покани, които се връчват най-малко 3 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи – най-малко 24 часа преди това. Личните покани се връчват на собственика или на пълнолетно лице от домакинството, ако то е съгласно да приеме поканата. Когато посочените лица откажат да получат поканата, призоваването се извършва като на отсъстващи.

(2) Връчването се удостоверява с разписка в два екземпляра, която се подписва от получаващото и връчващото лице, като се отбелязват датата и часът на връчване.

(3) На отсъстващите поканата се счита за връчена, като се залепи на външната врата на апартамента, ателието, гаража, магазина и др. в сроковете по ал. 1. Залепването на поканата се удостоверява с изготвянето от страна на връчващото лице на протокол–разписка, в която се отбелязват обстоятелствата, поради които поканата не се връчва лично на собственика, датата и часът на залепване.

(4) Собствениците, които не обитават имота и живеят другаде, включително в същото населено място, се поканват чрез упълномощено от тях лице, което живее в сградата, а ако не е посочено такова, те се призовават като отсъстващи.

(5) При съсобственост върху етаж или част от етаж с връчването на поканата на един от съсобствениците се счита, че са поканени и останалите съсобственици. Когато останалите съсобственици не обитават имота, поканването им се извършва по реда на ал. 4.

(6) Поканата трябва да бъде поставена и на видно място в сградата в режим на етажна собственост. Когато сградата се състои от няколко входа, тя трябва да бъде поставена на видно място във всеки от входовете.

(7) В поканата се посочват дневният ред на събранието, датата, часът и мястото на провеждането му.

Представителство в общото събрание на собствениците

Чл. 11. (1) За представител на собственик може да бъде упълномощено лице измежду останалите собственици в етажната собственост или от домакинството на собственика. Пълномощник може да бъде всяко пълнолетно и дееспособно лице. Упълномощаването трябва да бъде писмено, а когато пълномощникът не е от кръга на

останалите собственици или от домакинството на собственика, пълномощното трябва да е нотариално заверено.

(2) Пълномощното или заверено копие от него се представя на председателстващия общото събрание. Упълномощаването се отразява в протокола, а пълномощното се прилага към него.

Място на провеждане на общото събрание на собствениците

Чл. 12. Общото събрание се провежда в сградата в режим на етажна собственост, в прилежащата ѝ територия (двор) или на друго подходящо за всички собственици място.

Кворум за провеждане на общото събрание на собствениците

Чл. 13. (1) Общото събрание на собствениците приема решения, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 75 на сто идеални части от общите части на сградата.

(2) Ако събранието не се състои в посочения в поканата час поради липса на необходимия кворум, то се отлага с един час при същия дневен ред и се счита за законно, колкото и собственици да се явят или да бъдат представени.

Провеждане на общото събрание на собствениците

Чл. 14. (1) Общото събрание на собствениците се председателства от управителя, съответно от председателя или от друг член на управителния съвет, като се спазва предварително определеният дневен ред.

(2) За провеждане на общото събрание се съставя протокол от лице, предложено от председателстващия и одобрено с обикновено мнозинство. В протокола се вписват мястото и времето на провеждане на общото събрание, явилите се собственици, техните дялове от общите части, упълномощаванията, същността на изявленията и предложенията и взетите решения. Протоколът се изготвя в 5-дневен срок от провеждане на събранието.

(3) Протоколът се подписва от протоколчика и от присъстващите членове на управителния съвет, съответно от управителя. Отказът да се подпише протоколът се отбелязва в него от протоколчика.

(4) За изготвения протокол се поставя съобщение на видно място в сградата в режим на етажна собственост, а протоколчикът осигурява достъп до протокола на всички собственици.

(5) Всеки от присъствалите на събранието собственици може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения. Оспорването се извършва писмено пред управителния съвет, съответно пред управителя, в 7-дневен срок от съобщението по ал. 4.

(6) В случаите по ал. 5 управителният съвет, съответно управителят, свиква ново общо събрание за поправяне на протокола.

(7) При нововъзникнала етажна собственост общото събрание на собствениците се председателства от собственик, определен от лицата по

чл. 9, ал. 5, изречение първо, или от упълномощен от кмета на общината, съответно на кметството или на района, собственик. Протоколчикът се определя от председателстващия.

Мнозинство за приемане на решения в общото събрание

Чл. 15. (1) Общото събрание на собствениците приема решения с мнозинство от:

1. сто на сто от всички собственици (без собственика, който се предлага за изваждане от сградата и който не гласува) – в случаите по чл. 8, ал. 2, т. 17;

2. сто на сто от дяловете на собствениците – в случаите по чл. 8, ал. 2, т. 14 и 16.

(2) Извън случаите по ал. 1 решенията се приемат с повече от 50 на сто от дяловете на присъстващите собственици.

(3) Общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен ако присъстват всички собственици.

Гласуване в общото събрание

Чл. 16. Участващите в общото събрание собственици гласуват „за” или „против” по всеки от поставените на гласуване въпроси. Не се допуска гласуване с „въздържал се”.

Управителен съвет

Чл. 17. (1) Управителният съвет е изпълнителен орган на етажната собственост и се избира за срок две години.

(2) Членове на управителния съвет могат да бъдат само собственици.

(3) Управителният съвет се състои от нечетен брой членове, определени с правилника за вътрешния ред на етажната собственост, но не по-малко от трима.

(4) Когато сградата в режим на етажна собственост се състои от няколко входа, собствениците от всеки вход имат право поне на един представител в управителния съвет.

(5) Членовете на управителния съвет избират от своя състав председател и касиер, като могат да изберат и заместник-председател.

Задължителност за изпълнение на длъжностите в управителния съвет

Чл. 18. (1) Никой от собствениците не може да откаже да изпълнява длъжността член на управителния съвет освен поради болест, дълготрайно отсъствие или ако непосредствено преди това е бил в управлението на етажната собственост най-малко две години.

(2) Длъжностите на членовете на управителния съвет могат да бъдат възмездни, ако собствениците на 51 на сто от дяловете в сградата са съгласни да им се заплаща.

Избор на управителен съвет

Чл. 19. (1) Изборът на нов управителен съвет се провежда не по-рано от един месец преди изтичането на мандата на стария управителен съвет.

(2) Когато в срока по ал. 1 не е избран нов управителен съвет, се прилага разпоредбата на чл. 9, ал. 3. До избирането на нов управителен съвет старият продължава да изпълнява функциите си.

Права и задължения на управителния съвет

Чл. 20. (1) Управителният съвет изпълнява решенията на общото събрание на собствениците, следи за изпълнението на разпоредбите на действащото законодателство и правилника за вътрешния ред и представлява собствениците.

(2) Управителният съвет предприема мерки за запазване на вътрешния ред в етажната собственост.

(3) Управителният съвет съхранява архива на етажната собственост: протоколна книга, планове на сградата, книга за входяща и изходяща кореспонденция, технически паспорт на сградата (когато има такъв), книга за приходите и разходите и други подобни.

(4) Управителният съвет се отчита с писмен доклад пред общото събрание на собствениците в края на мандата си. Копие от доклада се връчва на всеки собственик заедно с поканата за свикване на общото събрание.

(5) Управителният съвет приема решенията си с мнозинство от броя на членовете си.

(6) Управителният съвет води книга за собствениците, в която се вписват и другите обитатели и членове на домакинства.

Управител

Чл. 21. (1) Когато съгласно правилника за вътрешния ред на етажната собственост или по решение на общото събрание на собствениците изпълнителният орган е едноличен, той се нарича управител.

(2) За управителя на етажната собственост се прилагат разпоредбите на чл. 17-20.

Контролен съвет

Чл. 22. (1) Контролният съвет контролира дейността на управителния съвет по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание на собствениците за правилното изразходване на средствата на етажната собственост.

(2) Контролният съвет може да свиква общото събрание на собствениците, когато това се налага.

(3) Членове на контролния съвет могат да бъдат само собственици.

(4) Контролният съвет се състои от нечетен брой членове, определени с правилника за вътрешния ред на етажната собственост, но не по-малко от трима.

(5) Членовете на контролния съвет избират от своя състав председател.

(6) Когато етажната собственост няма контролен съвет, общото събрание определя измежду собствениците лица, които поне веднъж годишно да извършват проверка на касата и да представят пред общото събрание доклад за резултата от проверката.

Избор и мандат на контролния съвет

Чл. 23. Контролният съвет се избира от общото събрание на собствениците за срок 4 години. Стариият контролен съвет продължава да изпълнява функциите си и след изтичане на мандата му до избора на нов контролен съвет.

Изпълнение на решенията на общото събрание на собствениците

Чл. 24. (1) Решенията на общото събрание на собствениците се изпълняват в определените в тях срокове, а когато такива не са определени – в 7-дневен срок от писмената покана, връчена по реда на чл. 10, ал. 2 - 6.

(2) Когато собственик или друг обитател не изпълни в срок определено с решение на общото събрание на собствениците задължение, председателят на управителния съвет, съответно управителят, може да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 417 от Гражданския процесуален кодекс.

(3) Към заявлението по ал. 2 се прилага препис от решението на общото събрание на собствениците.

(4) За парични вземания, произтичащи от решение на общото събрание, длъжниците не могат да се ползват от забраната по чл. 444, т. 7 от Гражданския процесуален кодекс.

Предварително изпълнение

Чл. 25. (1) Общото събрание може да предвиди предварително изпълнение на своите решения с изключение на решенията по чл. 45, ал. 1 от Закона за собствеността за изваждане на собственик на етаж или на част от етаж от сградата.

(2) За издаване на изпълнителен лист за изваждане на собственик на етаж или на част от етаж към писменото искане се представя екземпляр от предупреждението по чл. 45, ал. 2 от Закона за собствеността, подписано от собственика или от двама свидетели в случаите на отказ от получаване. Когато предупреждението е подписано от свидетели, в него се записват имената и адресите им.

Контрол на решенията на общото събрание на собствениците

Чл. 26. Всеки собственик може да обжалва:

1. процедурата по свикване или по провеждане на общото събрание;
2. решенията на общото събрание.

Срок за обжалване и компетентен съд

Чл. 27. (1) Жалбата се подава пред районния съд по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост в 14-дневен срок от съобщението по чл. 14, ал. 4.

(2) Жалбата не спира допуснатото предварително изпълнение, но съдът може да го спре до окончателното ѝ решаване по искане на жалбоподателя.

Представителство и участие в съда

Чл. 28. (1) Собствениците, с изключение на жалбоподателя, се представляват пред съда от председателя на управителния съвет, съответно от управителя. Общото събрание на собствениците може да възложи представителството пред съда и на друг собственик.

(2) Всеки собственик може да вземе участие при разглеждане на делото.

Производство по жалбата и правомощия на съда

Чл. 29. (1) Жалбата се разглежда в съдебно заседание.

(2) В производството се допускат всички предвидени в Гражданския процесуален кодекс доказателства.

(3) При решаване на делото съдът е длъжен да съобрази общите интереси на собствениците с техните индивидуални права и интереси.

(4) С решението си съдът оставя в сила или отменя обжалваното решение на общото събрание на собствениците.

(5) Когато съдът отмени решение на общото събрание на собствениците, той може да предпише и мерките, които намери за нужни, и да разреши на жалбоподателя да ги извърши за сметка на останалите собственици.

Инстанционно обжалване

Чл. 30. Решението на районния съд може да бъде обжалвано при условията и по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Контрол на актовете на управителния съвет или на управителя

Чл. 31. (1) Решенията на управителния съвет, съответно на управителя, могат да се обжалват пред районния съд по местонахождението на етажната собственост.

(2) Жалбата се подава в 14-дневен срок от съобщението за съответното решение.

Производство по жалбата и правомощия на съда

Чл. 32. (1) Жалбата се разглежда в съдебно заседание.

(2) В производството се допускат всички предвидени в Гражданския процесуален кодекс доказателства.

(3) С решението си съдът оставя в сила или отменя обжалваното решение на управителния съвет или на управителя.

(4) Решението на районния съд е окончателно.

Р а з д е л II

Управление на етажната собственост чрез сдружения на собствениците

Същност на сдружението

Чл. 33. (1) За управлението на общите части в сгради в режим на етажна собственост могат да се учредяват сдружения на собствениците, наричани по-нататък „сдружения”.

(2) Сдружение може да се учреди от собствениците в отделен вход или в други отделни общи части на сграда, които са съединени чрез общи стени или имат общ двор с други етажи, с части от етажи или с други сгради в режим на етажна собственост.

(3) В случаите по ал. 2 сдружение се създава по решение на общото събрание на собствениците, обитаващи отделния вход.

(4) Сдружението е юридическо лице с нестопанска цел, което се създава за осъществяване на дейностите, предвидени в закона.

Ред за учредяване на сдружението

Чл. 34. (1) Учредяването на сдружение се извършва по реда, предвиден в този раздел.

(2) Сдружението може да бъде учредено, ако е налице съгласието на всички собственици на сградата в режим на етажна собственост.

(3) Сдружението се учредява чрез вписване в публичен регистър в общината по адреса на управление, а в общини с районно деление – в съответния район. Адресът на управление на сдружението не може да бъде различен от административния адрес на сградата – етажна собственост.

(4) В публичния регистър се вписват и членовете на управителния съвет, съответно управителят.

Право на инициатива за свикване на учредително събрание

Чл. 35. (1) Право на инициатива за свикване на събрание за учредяване на сдружение в сграда в режим на етажна собственост имат всички собственици на самостоятелни обекти в сградата.

(2) Инициаторите подготвят проект на споразумение за създаване на сдружение на собствениците.

Насрочване на учредителното събрание

Чл. 36. Учредителното събрание се насрочва чрез връчване на собствениците на лични писмени покани, които съдържат дневния ред, мястото, датата и часа за провеждане на събранието. Към поканите се прилага и проектът на споразумение за създаване на сдружението.

Правомощия на учредителното събрание

Чл. 37. (1) Учредителното събрание:

1. приема решение за учредяване на сдружение;
2. определя наименованието на сдружението;
3. приема споразумение за създаване на сдружението;
4. определя срока, за който се създава сдружението;
5. избира управителен съвет, съответно управител, и, при целесъобразност - контролен съвет.

(2) Решенията на учредителното събрание по ал. 1 могат да се приемат и неприсъствено.

(3) Подписите на протокола на учредителното събрание се заверяват нотариално.

Регистрация на сдружението

Чл. 38. Председателят на управителния съвет, съответно управителят, внася в съответната общинска или районна администрация заявление за вписване на сдружението, към което се прилагат:

1. списък на собствениците в сградата в режим на етажна собственост;
2. заверено копие от протокола на учредителното събрание;
3. приетото споразумение, подписано от управителните органи;

4. нотариално заверени декларации от всички собственици в сградата, че са съгласни да станат членове на сдружението, с приложени към тях копия от документите за собственост;

5. образец от подписа на лицата с представителна власт на сдружението.

Съдържание на споразумението за създаване на сдружение на собствениците

Чл. 39. Със споразумението за създаване на сдружение се определят:

1. наименованието на юридическото лице и неговият адрес;
2. правата и задълженията на собствениците по използването и поддържането на общите части в сградата;
3. условията и редът за налагане на санкции при неизпълнение на задълженията;
4. механизмите за уреждане на спорове;
5. размерът съобразно дела в общите части и периодичността на събирането на вноски за фонд „Ремонт и обновяване“;
6. съставът, мандатът и организацията на работа на управителния и на контролния съвет;
7. условията и редът за отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на помещения и на други общи части от сградата при създаване на условия за съответствие с изискванията за пожарна безопасност;
8. правилата, свързани с използването и поддържането на сградата и на чистотата в нея и около нея, с осигуряването на безопасност и спокойствие на обитателите;
9. редът за решаване на въпроси, които засягат собствениците в отделните входове на сградата;
10. условията и редът за достъп до общите помещения, включително до абонатната станция, котелното помещение и др.;
11. други изисквания, свързани с изпълнението на нормативни актове на общинските съвети;
12. други условия и специфични цели, за които собствениците се споразумяват.

Р а з д е л Ш

Управление

Органи на сдружението и представителност

Чл. 40. (1) Органи на сдружението са общото събрание на сдружението, управителният съвет, съответно управителят, и контролният съвет.

(2) Сдружението се представлява от председателя на управителния съвет, съответно от управителя.

Общо събрание на сдружението

Чл. 41. (1) Върховен орган на сдружението на собствениците е общото събрание на сдружението. Общото събрание се състои от всички собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост. Участието в работата на общото събрание може да бъде лично или чрез представител. Представителят се упълномощава писмено, а когато той не е от кръга на останалите собственици или от домакинството, пълномощното трябва да е нотариално заверено.

(2) Едно лице може да е представител най-много на трима собственици.

(3) В общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на техния дял в общите части на сградата.

(4) Общото събрание на сдружението:

1. избира управителен съвет или управител;
2. освобождава членовете на управителния съвет или управителя;
3. избира контролен съвет и освобождава предсрочно членове на контролния съвет;
4. приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други в сградата, свързани и с изпълнението на предписаните мерки в доклада към техническия паспорт или други предписания на компетентните органи;
5. приема годишен бюджет за приходите и разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за общите нужди;
6. одобрява годишния отчет на управителния съвет, съответно на управителя, за изпълнението на плана и бюджета;
7. приема промени в споразумението за създаване на сдружение на собствениците;
8. може да приеме решение за възлагане на дейностите по поддържане общите части на сградата на друго юридическо или физическо лице;
9. приема решения за обновяване (саниране) на сградата;
10. приема решения за поемане на финансови задължения;
11. приема решения за предприемане на действия за надстрояване или пристрояване;
12. приема решения за инсталиране на реклами върху сградата или за предоставяне право на ползване на общи части;
13. приема решения за сключване на договори с експлоатационни предприятия за продажба на енергия или вода, използвана от потребителите в сградата;

14. приема решения по чл. 45 от Закона за собствеността за изваждане от сградата на собственик на етаж или на част от етаж;

15. определя месечни вноски за покриване разходите на лицето, на което са възложени дейностите по поддържането на сградата съобразно дяловете в общите части на сградата;

16. определя месечни парични вноски за покриване на разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за други общи разходи;

17. приема решения за възмездно или безвъзмездно изпълнение на функциите от длъжностите, учредени с решение на общото събрание, и размера на тяхното възнаграждение;

18. приема решения при възникнали спорове относно използването на общите части на сградата и прилежащата ѝ територия, както и за спазване на вътрешния ред;

19. възлага на управителния съвет, съответно на управителя, налагането на глоби за нарушения на този закон или за неизпълнение на решенията на общото събрание на сдружението и определя конкретния размер на глобите за различните нарушения;

20. може да упълномощи управителния съвет, съответно управителя, за самостоятелно приемане на решения за извършване на необходими поправки или разходи;

21. приема решения по всички други въпроси, които не са възложени за решаване на управителния съвет или на управителя, или на контролния съвет или могат да възникнат при управлението и поддържането на общите части на сградата.

(5) Общото събрание на сдружението се провежда най-малко веднъж годишно.

(6) Общото събрание на сдружението се свиква и провежда по реда, предвиден в глава втора, раздел I.

Приемане на решения на общото събрание

Чл. 42. Решенията на общото събрание на сдружението се приемат с мнозинство, както следва:

1. сто на сто от всички собственици (без собственика, който се предлага за изваждане от сградата и който не гласува) – по чл. 41, ал. 4, т. 13;

2. сто на сто от дяловете на собствениците – по чл. 41, ал. 4, т. 7, 10 и 12;

3. петдесет на сто плюс един от дяловете на присъстващите собственици – за всички останали случаи.

Управителен съвет на сдружението

Чл. 43. (1) Управителният съвет, съответно управителят на сдружението:

1. изпълнява решенията на общото събрание;
 2. представлява сдружението пред органите на местната и централната власт;
 3. съставя годишен план и годишен бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост;
 4. възлага с договор дейности по поддържането на сградата на лицето по чл. 41, ал. 4, т. 7;
 5. определя лице/лица, които да събират задължителните месечни парични вноски;
 6. съхранява архива на сградата в режим на етажна собственост – екзекутивни документи на сградата, техническия паспорт на сградата (когато има такъв), протоколна книга, книга за входяща и изходяща кореспонденция и други подобни;
 7. може да води книга за собствениците, в която се вписват и другите обитатели и членове на домакинства;
 8. заявява за вписване промените в обстоятелствата, подлежащи на вписване в регистъра;
 9. налага глоби в полза на сдружението за нарушения на този закон и на решенията на общото събрание;
 10. упражнява други правомощия, възложени му от общото събрание.
- (2) Управителният съвет избира от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

Контролен съвет на сдружението

Чл. 44. (1) Контролният съвет на сдружението:

1. контролира изпълнението на годишния план и годишния бюджет;
2. контролира изпълнението на решенията на общото събрание на сдружението;
3. следи за изпълнението на договора с лицето, на което е възложено поддържането на сградата, извършва проверки на касата и сезира общото събрание на сдружението, когато установи нарушения.

(2) Контролният съвет избира от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

(3) Управителят, съответно членовете на управителния съвет, не могат да бъде избрани за членове на контролния съвет.

Изпълнение и контрол на решенията на органите на сдружението

Чл. 45. Изпълнението и контролът на решенията на органите на сдружението се извършват по реда на глава втора, раздел II.

Прехвърляне на членството в сдружението

Чл. 46. (1) Членството в сдружението продължава дотогава, докато лицето е собственик на обект в сградата в режим на етажна собственост.

(2) При промяна на собственика членството в сдружението автоматично се прехвърля на новия собственик, освен ако той е заявил своето несъгласие с нотариално заверен подпис.

Прекратяване на сдружението

Чл. 47. (1) Сдружението на собствениците се прекратява:

1. с напускане на член на сдружението, изразено чрез нотариално заверено волеизявление до кмета на общината с копие до сдружението;
2. при погиване на сградата;
3. в случаите на изразено несъгласие по чл. 46, ал. 2 изречение второ;
4. с изтичане на срока, за който е учредено сдружението.

(2) В двумесечен срок от прекратяване на сдружението се свиква общо събрание на собствениците.

(3) Свикването на общото събрание на собствениците се извършва по реда на чл. 9.

Глава трета

РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕМОНТ, ПРЕУСТРОЙСТВО И ОСНОВНО ОБНОВЯВАНЕ НА СГРАДИТЕ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

Общи правила

Чл. 48. (1) Реконструкция, ремонт, преустройство и основно обновяване на общите части се извършва по решение на съответното общо събрание.

(2) При провеждане на ремонти в общите части приоритетно се предвиждат и изпълняват мероприятията от строително-технически характер за привеждане на сградата в съответствие с мерките и указанията, съдържащи се в техническия паспорт на сградата по чл. 50, ал. 1.

(3) Разходите, необходими за реконструкцията, ремонта, преустройството и обновяването на общите части на сградата, за които е прието решение на съответното общо събрание, се разпределят между собствениците съразмерно с дела им в общите части на сградата.

(4) За реконструкцията, ремонта, преустройството и основното обновяване на общите части между отделни сгради в режим на етажна собственост (обща стена, общ покрив, общ двор и др.) решението се приема от съответните общи събрания на сградите, които трябва да предвидят и необходимите суми за целта.

Консумативни разходи

Чл. 49. (1) Консумативните разходи за общите части на сградата се разпределят поравно според броя на собствениците и другите обитатели.

(2) Децата, ненавършили 10-годишна възраст, както и други обитатели, които са пребивавали в сградата по-малко от един месец, не заплащат разходите по ал. 1.

(3) Собственик или друг обитател, който отсъства повече от един месец, заплаща 50 на сто от разходите по ал. 1. Отсъствието се удостоверява чрез писмено уведомление до председателя на управителния съвет, съответно до управителя, който го завежда в книгата за входяща кореспонденция.

(4) Когато по решение на съответното събрание в сградата има портиер, разходите за него се разпределят при условията и по реда на ал. 1.

(5) Собствениците и другите обитатели, които упражняват професия или извършват дейност в етажната собственост, която е свързана с достъп на външни лица по-често от обичайния, участват в разпределението на консумативните разходи за общите части в размер, определен от съответното общо събрание, но не по-малко от петкратния размер на определените разходи по ал. 1.

(6) Собствениците или ползвателите на магазини, ресторанти, производствени и други помещения с подобно предназначение заплащат консумативните разходи по реда на ал. 5.

(7) Собствениците на кучета заплащат допълнителни разходи. За всяко куче се заплащат разходите за почистване за един обитател.

Паспортизация на сградата

Чл. 50. (1) След завършването на нова сграда в режим на етажна собственост, както и след реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуваща сграда в режим на етажна собственост се съставя технически паспорт в два оригинални екземпляра - един за управителния съвет, съответно за управителя, и един за органа, издал разрешението за строеж.

(2) Техническите паспорти за сгради в режим на етажна собственост се изработват:

1. за завършени нови сгради – преди въвеждането им в експлоатация;
2. в 6-месечен срок от завършването на реконструкцията, основното обновяване, основния ремонт или преустройството на сградата;
3. до 31 декември 2012 г. – за съществуващите сгради в режим на етажна собственост, които към датата на влизане в сила на закона са въведени в експлоатация.

(3) Съставянето на техническия паспорт и прилагането на съдържащите се в него мерки и указания се извършват при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

(4) Управителният съвет, съответно управителят, предоставя заверено копие от техническия паспорт на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

(5) Управителният съвет, съответно управителят, е задължен да съхранява безсрочно техническия паспорт на сградата.

Чл. 51. (1) Съдържащите се в техническия паспорт на сградата в етажна собственост мерки и указания са задължителни за собствениците и лицата с учредено вещно право на ползване върху обекти в сградата.

(2) В 3-месечен срок от съставянето на техническия паспорт съответното общо събрание приема с обикновено мнозинство решения относно реда за изпълнение на предписаните мерки и указания.

(3) С решението по ал. 2 се определят размерът на необходимите средства, разпределението на средствата между собствениците и лицата с учредено право на ползване и срокът за внасяне на дължимите суми.

Обновяване (саниране) на сградата

Чл. 52. (1) Обновяване на сгради в режим на етажна собственост, в които собствениците не са учредили сдружение, се извършва при съгласие на собствениците, притежаващи 51 на сто от идеалните части от сградата.

(2) Съгласието по ал. 1 се изразява с нотариално заверена декларация на собственика на обекта.

(3) В сгради в режим на етажна собственост, в които собствениците са учредили сдружение, решение за обновяване на сградата може да се вземе от общото събрание на сдружението.

Фонд „Ремонт и обновяване“

Чл. 53. (1) За изпълнение на дейностите по тази глава общото събрание на собствениците, съответно сдружението на собствениците, създава и поддържа фонд „Ремонт и обновяване“, в който се събират средства за:

1. извършване на разходи за основни и за текущи ремонти (отстраняване на повреди на общи инсталации, оборудване и други общи части на сградата);
2. покриване на разходите по изпълнение на мерките и указанията от техническия паспорт на сградата;
3. обновяване на сградата;
4. други разходи, определени с решение на съответното общо събрание.

(2) Във фонд „Ремонт и обновяване“ се набират:

1. вноските на собствениците, съответно на лицата с ограничено вещно право на ползване, определени с решение на съответното общо събрание;
2. средствата от глоби, съответно от имуществени санкции, наложени в полза на етажната собственост.

(3) Средствата във фонд „Ремонт и обновяване” се набират в разплащателна сметка със специално предназначение, издадена на името на председателя на управителния съвет, съответно на управителя.

(4) Разпореждането със средствата от сметката по ал. 3 се извършва с представянето на протокол от съответното общо събрание.

Глава четвърта

АДМИНИСТРАТИВНИ И АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 54. (1) Кметът на общината, съответно на района или кметството, е длъжен да оказва съдействие на управителния съвет, съответно на управителя, за изпълнението на техните функции по този закон.

(2) Кметът на общината, съответно на района или кметството, упражнява текущ контрол по регистрацията на сдруженията на собствениците и за етапното изпълнение на мерките, предвидени в техническите паспорти.

Чл. 55. (1) За неизпълнение на решение на съответното общо събрание председателят на управителния съвет, съответно управителят, налага глоба в полза на етажната собственост в размер от 500 до 5000 лв.

(2) Конкретният размер на глобите, съответно на имуществените санкции, се определя с вътрешния правилник по чл. 8, ал. 2, т. 1 или с решение на общото събрание на сдружението.

(3) Нарушенията се установяват с констативен акт, съставен от определени от съответното общо събрание лица, а глобите, съответно имуществените санкции, са налагат със заповед на председателя на управителния съвет, съответно на управителя.

(4) Лицето, на което е наложена глобата, съответно имуществената санкция, може да обжалва заповедта по ал. 3 по реда на глава втора, раздел I.

Чл. 56. (1) За неизпълнение в срок на задълженията по чл. 50, ал. 1 и чл. 51, ал. 2 кметът на общината, съответно на района или кметството, налага глоби в размер от 100 до 1000 лв. на председателя на управителния съвет, съответно на управителя.

(2) По решение на съответното общо събрание изплатената глоба по ал. 1 се възстановява от фонд „Ремонт и възстановяване”.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на този закон:

1. „Домакинство“ са две или повече лица, които живеят заедно в едно жилище или в част от жилище, в което са регистрирани по постоянен или по настоящ адрес и имат общ бюджет, без оглед на родствената връзка помежду им.

2. „Други обитатели“ са лица, които не са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, но пребивават в нея на друго правно основание.

3. „Дълготрайно отсъствие“ е отсъствие на собственик или друг обитател без прекъсване, което продължава повече от 3 месеца.

4. „Консумативни разходи“ са разходите за осветление, почистване, асансьор и други, необходими за поддържане на общите части на сградата.

5. „Необходими разходи“ са разходите за привеждане на сградата, на системи и части от нея в съответствие с нормативните изисквания за техническа безопасност на сградата, на съоръженията и инсталациите в нея с оглед запазване на здравето и безопасността на обитателите и гражданите.

6. „Обновяване (саниране) на сграда“ е основното обновяване по § 5, т. 66 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

7. „Основен ремонт на сграда“ е всяка дейност по § 5, т. 42 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

8. „Полезни разходи“ са разходите, с които се увеличава стойността на сградата при преустройства и ремонт на общите части.

9. „Поддържане на общите части“ е всяка дейност, насочена към запазване на общите части в добро състояние и в изисквания се вид.

10. „Преустройство на обща част на сградата“ е дейност, при която се променя предназначението на обекта със или без изпълнение на строителни и монтажни работи.

11. „Реконструкция на сграда“ е всяка дейност по § 5, т. 44 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

12. „Самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост“ е реално обособена част по смисъла на Закона за устройство на територията от сгради в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално предназначение.

13. „Текущ ремонт на сграда“ е всяка дейност по § 5, т. 43 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

14. „Технически паспорт“ е паспорт на строеж по смисъла на § 5, т. 64 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

§ 2. Лицата, които имат учредено вещно право на ползване върху обекти в сграда в режим на етажна собственост имат правата и задълженията на собствениците, установени с този закон.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 3. До влизането в сила на Гражданския процесуален кодекс, приет от Народното събрание на 6 юли 2007 г. (ДВ, бр. 59 от 2007 г.), в случаите по чл. 24:

1. председателят на управителния съвет, съответно управителят, може да се снабди с изпълнителен лист, който се издава въз основа на писмена молба, към която се прилага препис от решението на общото събрание, от районния съд по

местонахождението на етажната собственост по реда на чл. 237, буква „к“ от Гражданския процесуален кодекс;

2. за парични вземания по този параграф длъжниците не могат да се ползват от забраната по чл. 339, буква „ж“ от Гражданския процесуален кодекс.

§ 4. За неуредени с този закон въпроси се прилага Законът за собствеността.

§ 5. В Закона за собствеността (обн., Изв., бр. 92 от 1951 г.; изм. и доп., бр. 12 от 1958 г., бр. 90 от 1960 г.; ДВ, бр. 99 от 1963 г., бр. 26 от 1973 г., бр. 54 от 1974 г., бр. 55 от 1978 г., бр. 36 от 1979 г., бр. 19 от 1985 г., бр. 14 и 91 от 1988 г., бр. 38 от 1989 г., бр. 31 от 1990 г., бр. 77 от 1991 г., бр. 33 от 1996 г., бр. 100 от 1997 г., бр. 90 от 1999 г., бр. 34 и 59 от 2000 г., бр. 32 от 2005 г., бр. 46 и 105 от 2006 г. и бр. 24 и 59 от 2007 г.) се правят следните изменения:

1. В чл. 43, ал. 1 думите „три четвърти от собствениците“ се заменят със „собственици на най-малко 75 на сто идеални части от общите части на сградата“.

2. В чл. 44, ал. 1 думите „повече от половината от присъстващите собственици“ се заменят с „повече от 50 на сто от дяловете на присъстващите собственици“.

3. В чл. 46, ал. 1 думите „правилника по чл. 49“ се заменят с „отделен закон“.

4. Член 49 се изменя така:

„Чл. 49. Редът за управление и контролът по използването на общите части на сградата, както и правата и задълженията на собствениците на етажи или на части от етажи и на другите обитатели се уреждат с отделен закон.“

§ 6. В Закона за енергетиката (обн., ДВ, бр. 107 от 2003 г.; изм., бр. 18 от 2004 г.) се правят следните изменения:

1. В чл. 152, ал. 1, 3, 4-7, 9-20 се заличават.

2. В Допълнителните разпоредби се създава § 1а:

„§ 1а. Навсякъде в текста думите „асоциация, асоциацията на собствениците по чл. 151, ал. 1“ се заменят със „сдружение, сдружението на собствениците, учредено по Закона за управление на етажната собственост.“

§ 7. Член 31 от Закона за енергийната ефективност (ДВ, бр. 18 от 2004 г.) се изменя така:

„Чл. 31. Потребителите на електрическа енергия, топлинна енергия и природен газ в сгради в режим на етажна собственост, учредили юридически лица – сдружения на собствениците, по реда на Закона за управление на етажната собственост, могат да кандидатстват за финансиране на проекти за повишаване на енергийната ефективност от фонд „Енергийна ефективност.“

§ 8. В чл. 417 от Гражданския процесуален кодекс (ДВ, бр. 59 от 2007 г.) се създава т. 10:

„10. решение на общото събрание на собствениците в сгради в режим на етажна собственост, съответно на общото събрание на сдружението на собствениците, относно съдържащи се в него задължения за заплащане на парични

суми или други заместими вещи, както и задължения за извършване на определени действия.“

§ 9. Изпълнението на закона се възлага на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Законът е приет от XL Народно събрание на 2007 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ:**

(Георги Пирински)

М О Т И В И

към проекта на Закон за управление на етажната собственост

В момента въпросите по управлението и поддържането на сградите в режим на етажна собственост се регламентират с глава четвърта от Закона за собствеността и с Правилника за управлението, реда и надзора в етажната собственост (ПУРНЕС).

Усъвършенстването на нормативната уредба по собствеността е една от задачите, заложи в Националната жилищна стратегия на Република България. По отношение управлението и поддържането на съществуващия сграден фонд насоките за реформа на етажната собственост включват: възможност за регистриране на юридическо лице, представляващо етажната собственост; изискване към собствениците за месечни вноски по бюджета на етажната собственост за поддържане на общите части; задължения за изготвяне на технически паспорт на сградата и т.н.

Мотивите да се предложи отделен специален Закон за управлението на етажната собственост са свързани със:

1. Необходимостта да се усъвършенства и прецизира действащата нормативна уредба в тази област, която е създадена преди 50 години.

2. Необходимостта обществените отношения, свързани с управлението и поддържането на етажната собственост, да бъдат регламентирани по траен начин чрез закон в съответствие с изискванията на чл. 3 от Закона за нормативните актове.

3. Необходимостта от създаването на нова алтернативна форма наред със съществуващата за управление на етажната собственост, каквато е сдружението на собствениците. Тази нова форма за управление на етажната собственост ще способства провеждането на мероприятия, свързани с обновяване на съществуващия сграден фонд в режим на етажна собственост.

4. Пряката обвързаност на законопроекта с приетата от Министерския съвет „Национална програма за обновяване на жилищните сгради в Република България“, като законопроектът предвижда изрично процедурата, по която може да се вземе решение от собствениците на обекти в сгради в режим на етажна собственост за извършване на обновяване на сградите.

5. Съответствието на законопроекта с препоръките на Икономическата комисия за Европа на Организацията на обединените нации, изложени в материала „Ръководни насоки за етажната собственост на жилищните сгради в страните в преход“.

В по-голяма част от страните в Западна Европа и Америка, а напоследък и в страни от Централна и Източна Европа тази материя се урежда също със специални закони.

Основни моменти, предложени в законопроекта:

1. Предвижда се функциите по управление и поддържане на общите части в сграда в режим на етажна собственост да се осъществяват посредством две алтернативни форми на управление – чрез общо събрание на собствениците на етажната собственост и чрез сдружение на собствениците.

2. Възприета е постановката на Правилника за реда, управлението и надзора в етажната собственост управлението на етажната собственост да може да се осъществява чрез общо събрание на собствениците. В тази връзка са прецизирани и правомощията на общото събрание на собствениците - да приемат решения, свързани с управлението и поддържането на етажната собственост. Детайлно е разработена процедурата по свикване и провеждане на общото събрание, както и редът за изпълнението му.

3. Регламентира се възможността етажната собственост да се управлява от сдружение на собствениците и да се регистрира като юридическо лице с нестопанска цел по опростена процедура в общинската (районната) администрация по местонахождението на сградата. С учредяването на сдружение на собствениците като юридическо лице ще се създаде по-добра организация за управление и поддържане на сградата в режим на етажна собственост и ще се осигури по-голяма представителност и по-голямо доверие в управителните ѝ органи при взаимоотношенията им с държавните, местните и съдебните власти, както и с кредитни институции и търговски дружества. От друга страна, редица чуждестранни организации, които са готови да участват в обновяването на жилищните сгради в България, искат да имат за партньор юридическо лице. Такова е изискването и в приетата от Министерския съвет „Национална програма за обновяване на жилищните сгради в Република България“ и в Закона за енергийната ефективност.

4. Етажната собственост създава и поддържа Фонд „Ремонт и обновяване“.

5. Дава се възможност с решение на общото събрание на етажната собственост или на общото събрание на сдружението на собствениците функциите по поддържането на сградата да се възлагат с договор на други юридически или физически лица.

6. Въвежда се задължителна техническа паспортизация на сградите в режим на етажна собственост, като се определят срокове за изработването на паспортите.

7. Въвежда се приемане от общото събрание на етажната собственост или на общото събрание на сдружението на собствениците на годишен план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и др. в сградата, задължително свързани и с изпълнение на предписаните мерки в доклада към техническия паспорт или други предписания на компетентните органи.

8. Въвеждат се по-строги финансови санкции при неизпълнение решенията на съответното общо събрание. Упълномощава се кметът на съответната община (район) да упражнява текущ контрол по регистрацията на сдруженията на собствениците и поэтапното изпълнение на мерките, предвидени в техническите паспорти.

МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(Сергей Станишев)

