

ЗАКОН ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

В сила от 01.05.2009 г.

Обн. ДВ. бр.6 от 23 януари 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 февруари 2010г., изм. ДВ. бр.8 от 25 януари 2011г., изм. ДВ. бр.57 от 26 юли 2011г., изм. ДВ. бр.82 от 26 октомври 2012г., изм. ДВ. бр.66 от 26 юли 2013г., изм. ДВ. бр.98 от 28 ноември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.26 от 1 април 2016г., изм. ДВ. бр.43 от 7 юни 2016г., доп. ДВ. бр.88 от 3 ноември 2017г., доп. ДВ. бр.21 от 9 март 2018г., изм. ДВ. бр.98 от 27 ноември 2018г., изм. ДВ. бр.17 от 26 февруари 2019г., изм. ДВ. бр.14 от 17 февруари 2021г., изм. и доп. ДВ. бр.11 от 2 февруари 2023г., изм. и доп. ДВ. бр.82 от 29 септември 2023г., изм. ДВ. бр.81 от 24 септември 2024г., изм. ДВ. бр.49 от 17 юни 2025г.

Глава първа. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел I. Предмет на закона

Обхват на закона

Чл. 1. (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Този закон урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях.

Особен режим на управление на общите части

Чл. 2. (1) Управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Договорът по ал. 1 се вписва от инвеститора в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели.

Изключения

Чл. 3. (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) За управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, се прилагат разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от Закона за собствеността.

Определяне на прилежаща площ

Чл. 4. (1) При реструктуриране 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.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) В случаите по ал. 1 прилежащата площ се определя от кмета на общината по негова инициатива или по искане на заинтересованите лица по ред, определен с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) При определянето на прилежащата площ кметът на общината издава заповед, придружена от скица, с която се определят границите и предназначението на площта.

(4) Определената прилежаща площ се предоставя за поддържане и използване от съответната етажна собственост при условия и по ред, определен с наредба на общинския съвет.

Раздел II.

Права и задължения на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях (Загл. доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Права на собствениците, ползвателите и обитателите (Загл. доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Чл. 5. (1) Собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, наричани по-нататък "собственици", имат право да:

1. използват общите части на сградата според тяхното предназначение;
2. участват в управлението на етажната собственост.

(2) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Ползвателите в сграда в режим на етажна собственост имат правото по ал. 1, т. 1 и участват в управлението на етажната собственост, с изключение на вземане на решения по чл. 11, ал. 1, т. 7 и т. 10, букви "а", "б", "в", "г", "ж" и "л", освен ако не е уговорено друго между собственика и ползвателя.

(3) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато между собственика и ползвателя не е уговорено друго и има разногласие между тях, в гласуването участва собственикът.

(4) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Обитателите в сграда в режим на етажна собственост имат правото по ал. 1, т. 1, както и да участват в управлението на етажната собственост със съвещателен глас.

Задължения на собствениците, ползвателите и обитателите (Загл. доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Чл. 6. (1) Собствениците са длъжни да:

1. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) не пречат на другите собственици, ползватели и обитатели да използват общите части на сградата;
2. не причиняват вреди на други обекти и общи части на сградата;
3. не завземат общи части на сградата;

4. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) не извършват в своя самостоятелен обект или в част от него дейности или действия, които създават безпокойство за другите собственици, ползватели и обитатели, по-голямо от обичайното;

5. (доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) не извършват ремонтни дейности в своя самостоятелен обект или част от него, които да водят до влошаване на проектните показатели на характеристиките на строителни продукти, променени/заменени и/или първоначално вложени, както и/или дейности, с които да изменят помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, да не нарушават архитектурния вид, носимоспособността, устойчивостта на строителната конструкция, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата;

6. изпълняват изискванията на съответните нормативни актове при отглеждането на животни в самостоятелните си обекти и да не създават безпокойство на непосредствените си съседи;

7. не накърняват добрите нрави;

8. изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост;

8а. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) участват лично или чрез пълномощник във вземането на решения от общото събрание;

9. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с притежаваните идеални части;

10. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) заплащат разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;

11. спазват санитарните и хигиенните норми;

12. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) осигуряват достъп в своя самостоятелен обект или в част от него за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт или основно обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата;

13. подпомагат дейността на компетентните органи при извършване на пожарогасителна или аварийно-спасителна дейност вътре и в района на сградата;

14. обезщетят вредите, причинени на други обекти в сградата, когато те са резултат от отстраняване на повреди в своя самостоятелен обект или част от него;

15. осъществяват използването на общите части на сградата по реда, определен в правилника за вътрешния ред;

16. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) подават декларация по образец за вписване в книгата на етажната собственост на членовете на своите домакинства, на обитателите, както и на животните, които отглеждат в етажната собственост и подлежат на извеждане;

17. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) поддържат общите части на сградата и своя самостоятелен обект в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания на чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията;

18. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) се грижат за безопасната експлоатация на всички съоръжения и инсталации в сградата;

19. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) не извършват дейности в общите части на сградата, включително и по фасадата, които нарушават тяхната цялост и архитектурен вид, носимоспособността, устойчивостта на строителната конструкция, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата;

20. (предишна т. 17 - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) изпълняват и други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред.

(2) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Ползвателите на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9, освен ако не е уговорено друго между собственика и ползвателя.

(3) (Предишна ал. 2, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Обитателите на сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1 с изключение на тези по ал. 1, т. 9 и 16.

(4) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Собствениците отговарят за задълженията на етажната собственост съобразно притежаваните идеални части от общите части на сградата.

Книга на етажната собственост (Загл. изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Чл. 7. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Книга на етажната собственост се създава, съхранява и поддържа във всяка сграда или вход в режим на етажна собственост. Книгата на етажната собственост може да бъде в хартиен или в електронен вариант под формата на електронен документ.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) В книгата се вписват:

1. самостоятелният обект - предназначение и застроена площ;

2. идеалните части на обекта от общите части на сградата (в проценти);

3. (доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) собственото, бащиното и фамилното име на собственика или ползвателя - за физически лица, а в случаите, при които собственик или ползвател е юридическо лице или едноличен търговец - наименованието, БУЛСТАТ или единен идентификационен код (ЕИК), като за собственика или ползвателя се посочва и електронна поща за уведомяване, ако разполага с такава;

4. собственото, бащиното и фамилното име на членовете на домакинството, които живеят заедно със собственика и/или ползвателя;

5. времето, през което лицата по т. 3 и 4 не ползват самостоятелния обект;

6. собственото, бащиното и фамилното име на обитателите, временно пребиваващи в обекта на самостоятелно правно основание повече от 30 дни, датата на вписване и датата на отписване;

7. уговорените между собственика и ползвателя права и задължения относно управлението на общите части на сградата.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Всеки собственик или ползвател е длъжен в 15-дневен срок от придобиване правото на собственост или ползване, както и при отдаване на самостоятелния обект под наем или встъпване в друго правоотношение, допускащо пребиваване на трети лица, да подаде декларация за вписване в книгата на етажната собственост на данните по ал. 2. При промяна на обстоятелствата по ал. 2, т. 5 и 6 собственикът или ползвателят е длъжен да подаде декларация до управителния съвет (управителя) в срока по изречение първо за вписване на

посочените данни. Декларацията може да бъде подадена на електронния адрес на управителния съвет (управителя).

(4) (Изм. - ДВ, бр. 8 от 2011 г., в сила от 25.01.2011 г., доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г., изм. - ДВ, бр. 17 от 2019 г.) Достъп до данните в книгата имат управителният съвет (управителят), контролният съвет (контрольорът), собственикът относно неговите данни, както и органите на Министерството на вътрешните работи, Министерството на регионалното развитие и благоустройството, общинската или районната администрация и Българската агенция по безопасност на храните при спазване на изискванията за защита на личните данни.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

(6) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) В отделно обособено поле на книгата на етажната собственост председателят на управителния съвет (управителят) вписва подадените данни от всеки собственик или ползвател за притежаваните или за взетите за отглеждане животни в конкретния самостоятелен обект, които се извеждат на обществени места, а за кучетата - и номера на ветеринарномедицинския паспорт.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Образецът на декларацията за вписване в книгата на етажната собственост и образецът на книгата на етажната собственост с указания по създаването, съхраняването и поддържането ѝ се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(8) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) вписва в книгата на етажната собственост данните от предоставената му декларация по ал. 3.

Глава втора. **УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

Раздел I. **Общи правила**

Обхват на управлението

Чл. 8. (1) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 09.03.2018 г.) Когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход.

Форми на управление

Чл. 9. (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Формите на управление на етажната собственост са общо събрание и/или сдружение на собствениците.

Раздел II.

Общо събрание на собствениците

Органи на управление

Чл. 10. Органи на управление са:

1. общо събрание;
2. управителен съвет (управител).

Правомощия на общото събрание

Чл. 11. (1) Общото събрание:

1. приема, изменя и допълва правилник за вътрешния ред;
2. избира и освобождава членове на управителния съвет (управител), както и касиер;
3. избира и освобождава членове на контролния съвет (контрольор);
4. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора), както и на професионалния управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, в случаите, в които управлението е възложено по реда на чл. 19, ал. 8;
5. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;
6. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)
7. определя размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване";
8. (изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му;
9. приема изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;
10. приема решения и за:
 - а) извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт;
 - б) отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност;
 - в) (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) основен ремонт и/или основно обновяване на сградата;

г) предприемане на подготвителни действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстройкаване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части при спазване изискванията на действащото специално законодателство;

д) поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;

е) (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) изваждане от сградата на собственик, ползвател или обитател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години;

ж) (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) случаите, когато това е предвидено в нормативни актове във връзка с водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги;

з) създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;

и) използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми;

к) (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

л) (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост;

м) (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) други въпроси, свързани с управлението на общите части;

н) (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) използване на приходи от поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата и/или отдаване под наем на общи части на сградата и/или от други източници за обслужване на задължения по кредити с цел основен ремонт, и/или основно обновяване, и/или енергийна ефективност, и/или инсталации за възобновяеми източници;

11. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) може да приема решения и за:

а) възлагане управлението на общите части на сградата на професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, като определя обхвата на правомощията на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица;

б) възлагане на дейностите по поддържането на общите части на юридически или физически лица;

12. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) може да приеме решение за управление на общите части за получаване на:

а) кредити за извършване на необходим или неотложен ремонт;

б) кредити за извършване на полезни разходи;

в) безвъзмездна помощ и субсидии;

13. може да приеме решение за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им;

14. може да упълномощи управителния съвет (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане;

15. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) в рамките на нормативно установените срокове за изготвяне на технически паспорт приема решение за възлагане съставянето на технически паспорт за съществуващите сгради и одобрява договора с изпълнителя, приема доклада за извършеното обследване и направените оценки на техническите характеристики и съставения технически паспорт на сградата;

16. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишна т. 15 - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) определя размера на възнаграждението на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера;

16а. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера, когато те са собственици, ползватели или обитатели;

17. (нова - ДВ, бр. 88 от 2017 г., в сила от 01.01.2026 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 81 от 2024 г., в сила от 24.09.2024 г.) може да приеме решение за подаване на заявление до общината за необходимия брой съдове за събиране на битови отпадъци във връзка с определяне на таксата за битовите отпадъци;

18. (нова - ДВ, бр. 88 от 2017 г., в сила от 01.01.2026 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 81 от 2024 г., в сила от 24.09.2024 г.) приема справка по чл. 67, ал. 15 от Закона за местните данъци и такси за броя на ползвателите на имоти в етажната собственост.

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

(3) Общото събрание е длъжно да приеме правилник за вътрешния ред в етажната собственост.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в етажната собственост.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Министерърът на регионалното развитие и благоустройството издава примерен правилник за вътрешния ред.

Редакция към ДВ, бр. 82 от 29 Септември 2023 г.

Правомощия на общото събрание

Чл. 11. (1) Общото събрание:

1. приема, изменя и допълва правилник за вътрешния ред;

2. избира и освобождава членове на управителния съвет (управител), както и касиер;

3. избира и освобождава членове на контролния съвет (контрольор);

4. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора), както и на професионалния управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, в случаите, в които управлението е възложено по реда на чл. 19, ал. 8;

5. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;

6. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

7. определя размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване";

8. (изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в

технически паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му;

9. приема изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;

10. приема решения и за:

а) извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт;

б) отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност;

в) (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) основен ремонт и/или основно обновяване на сградата;

г) предприемане на подготвителни действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстройка, пристрояване или промяна на предназначението на общи части при спазване изискванията на действащото специално законодателство;

д) поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;

е) (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) изваждане от сградата на собственик, ползвател или обитател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години;

ж) (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) случаите, когато това е предвидено в нормативни актове във връзка с водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги;

з) създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;

и) използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми;

к) (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

л) (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост;

м) (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) други въпроси, свързани с управлението на общите части;

н) (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) използване на приходи от поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата и/или отдаване под наем на общи части на сградата и/или от други източници за обслужване на задължения по кредити с цел основен ремонт, и/или основно обновяване, и/или енергийна ефективност, и/или инсталации за възобновяеми източници;

11. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) може да приема решения и за:

а) възлагане на управлението на общите части на сградата на професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, като определя обхвата на правомощията на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица;

б) възлагане на дейностите по поддържането на общите части на юридически или физически лица;

12. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) може да приеме решение за управление на общите части за получаване на:

а) кредити за извършване на необходим или неотложен ремонт;

б) кредити за извършване на полезни разходи;

в) безвъзмездна помощ и субсидии;

13. може да приеме решение за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им;

14. може да упълномощи управителния съвет (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане;

15. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) в рамките на нормативно установените срокове за изготвяне на технически паспорт приема решение за възлагане съставянето на технически паспорт за съществуващите сгради и одобрява договора с изпълнителя, приема доклада за извършеното обследване и направените оценки на техническите характеристики и съставения технически паспорт на сградата;

16. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишна т. 15 - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) определя размера на възнаграждението на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера;

16а. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера, когато те са собственици, ползватели или обитатели;

17. (нова - ДВ, бр. 88 от 2017 г. (*), изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г.) може да приеме решение за подаване на заявление до общината за необходимия брой съдове за събиране на битови отпадъци във връзка с определяне на таксата за битовите отпадъци;

18. (нова - ДВ, бр. 88 от 2017 г. (*), изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. относно влизането в сила - ДВ, бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г.) приема справката по чл. 67, ал. 15 от Закона за местните данъци и такси за броя на ползвателите на имоти в етажната собственост.

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

(3) Общото събрание е длъжно да приеме правилник за вътрешния ред в етажната собственост.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в етажната собственост.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Министерът на регионалното развитие и благоустройството издава примерен правилник за вътрешния ред.

Инициатива за свикване на общото събрание

Чл. 12. (1) Общото събрание се свиква най-малко един път годишно от:

1. управителния съвет (управителя);

2. контролния съвет (контрольора).

(2) Общото събрание може да се свика и по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата.

(3) Искането по ал. 2 се отправя до управителния съвет (управителя), който свиква общото събрание в 10-дневен срок от получаването му.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато управителният съвет (управителят) не свика общото събрание в срока по ал. 3, общото събрание се свиква от собствениците по ал. 2 по реда, предвиден в този закон.

(5) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Общо събрание може да бъде свикано от всеки собственик или ползвател в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание.

(6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) При нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател.

Ред за свикване на общото събрание на собствениците

Чл. 13. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - не по-късно от 24 часа. Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи - не по-рано от 24 часа след поставянето ѝ.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от един месец, уведомява писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочи електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Съобщаването по ал. 2 за провеждане на общо събрание може да се извърши чрез устно уведомяване за съдържанието на поканата, което се удостоверява с подпис на лицата, които свикват общото събрание, или чрез изпращане на поканата на адрес в страната, включително чрез електронна поща, ако такива са посочени.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Когато лицето по ал. 2 не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер, то се смята за уведомено за свикване на общото събрание по реда на ал. 1.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато самостоятелният обект е общинска или държавна собственост, кметът на общината или съответният орган, на когото е предоставено управлението върху имота, уведомяват писмено за данните по ал. 2 управителя или председателя на управителния съвет. В този случай се прилагат разпоредбите на ал. 3 и 4.

(6) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

(7) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г. ^(*)) Поканата съдържа дневния ред на общото събрание - въпросите, предложени за обсъждане, конкретни проекторешения в случай на неприсъствено гласуване, датата, часа и мястото на провеждането му, срока за провеждане на неприсъствено гласуване и електронен адрес на управителния съвет (управителя), който адрес е задължително да бъде вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2.

(8) Освен в неотложни случаи, общото събрание не може да се свиква във:

1. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

2. дни, обявени за официални празници;

3. дни, обявени от Министерския съвет за почивни.

Представителство в общото събрание

Чл. 14. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма, включително под

формата на електронен документ, изпратен на електронен адрес на управителния съвет (управителя).

(2) Когато в етажната собственост собственици са и общините, държавата или юридически лица, упълномощаването се извършва съответно от кмета, областния управител, съответния министър или управителните органи на юридическите лица.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява, с нотариална заверка на подписа или адвокат с писмено пълномощно.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели.

(5) Участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него.

Кворум за провеждане на общото събрание

Чл. 15. (1) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 51 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 26 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

(3) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато в случаите по ал. 2 липсва изискуемият кворум, събранието се провежда на следващия ден, а ако той е почивен или официален празник, в следващия работен ден, в часа и на мястото, посочени в поканата по чл. 13, ал. 1 за свикване на общото събрание. Ако липсва необходимият кворум по ал. 1, събранието се провежда по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени.

(4) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Когато едно физическо или юридическо лице е собственик на повече от 51 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез упълномощени представители собственици на най-малко 75 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

Провеждане на общото събрание

Чл. 16. (1) (Доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея. Общото събрание може да се провежда и в смесен режим на работа - присъствено и онлайн чрез видеоконференция, гарантираща установяването на самоличността на участващите лица. Участието и гласуването на тези членове се отбелязва в протокола, както и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номерът на самостоятелния обект, начинът, по който са гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се", и същността на изявленията им.

(2) Общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя.

(3) Общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи.

(4) За провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия.

(5) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номерата на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата - "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, опис на декларациите в случай на проведено неприсъствено гласуване, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Протоколът се изготвя в 7-дневен срок от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия и протоколчика. В случай на проведено неприсъствено гласуване по чл. 17а протоколът се изготвя в 7-дневен срок от изтичане на срока за провеждане на гласуването. Отказът да се подпише протоколът се отбелязва в него. В протокола се отбелязва начинът на гласуване по взетите решения на присъстващите на събранието и на тези, гласували неприсъствено.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.

(8) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

(9) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Всеки член на общото събрание може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения. Оспорването се извършва писмено пред управителния съвет (управителя) в 7-дневен срок от съобщението по ал. 7, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства.

(10) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Процедурата за провеждане на смесен режим на работа на общото събрание - присъствено и онлайн чрез видеоконференция, се урежда в правилника за вътрешния ред на етажната собственост.

Приемане на решения от общото събрание

Чл. 17. (1) В общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

(2) Общото събрание на собствениците приема решения:

1. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за промяна предназначението на общите части - със 100 на сто идеални части от общите части;

2. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за изваждане от сградата на собственик или ползвател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години - с мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части на собственика или ползвателя; собственикът или ползвателят, за когото се отнася решението, не участва в гласуването; за изваждането от сградата на обитател решението се взема с мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части от общите части;

3. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за извършване на полезни разходи и за получаване на кредити - с мнозинство не по-малко от 75 на сто идеални части от общите части;

4. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им - с мнозинство не по-малко от 75 на сто идеални части от общите части;

5. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) за основно обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или собствени средства или други източници на финансиране - с мнозинство не по-малко от 51 на сто идеални части от общите части;

6. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост, както и за изграждане на зарядни точки за електрически превозни средства - с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части;

7. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г. (*)) за избор на управителен съвет (управител) на етажната собственост, както и за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на част от тях на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, също и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици, с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост;

8. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) за разпределение на разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост, взети с мнозинство не по-малко от 51 на сто идеални части от общите части - за решение по чл. 51, ал. 9.

(3) Извън случаите по ал. 2 решенията се приемат с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост.

(4) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата, за целите на този закон идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора

от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в проценти.

(5) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) По реда на ал. 4 се определят идеалните части от общите части въз основа на представените данни от собствениците или информацията по чл. 23, ал. 1, т. 10, когато:

1. сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100;

2. управлението се осъществява във всеки отделен вход, а сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа не е равен на 100.

(6) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Определените идеални части по реда на ал. 4 и 5 се одобряват с решение на общото събрание с мнозинство не по-малко от две трети от самостоятелните обекти в сградата или входа. Общото събрание може да откаже да одобри определените идеални части само ако е допусната грешка в пресмятането.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 15 от 2010 г., предишна ал. 4, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши следните решения да се приемат с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти:

1. приемане, изменение и допълване на правилника за вътрешния ред;

2. избиране и освобождаване членовете на управителния съвет (управителя) и касиера;

3. избиране и освобождаване членовете на контролния съвет (контрольора);

4. (доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) определяне размера на паричните вноски за разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;

5. създаването на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;

6. използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми.

Неприсъствено гласуване за вземане на решения

Чл. 17а. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) (1) За решенията по чл. 17, ал. 2, т. 3 - 6 и по чл. 33, ал. 2, т. 3, 4, т. 5 с изключение на решението за прекратяване на сдружението, и т. 6 може да се провежда и неприсъствено гласуване.

(2) В неприсъствено гласуване за вземане на решения могат да участват лица, имащи право на глас, които няма да могат да вземат участие в заседание на общото събрание присъствено или онлайн.

(3) Неприсъственото гласуване за вземане на решения се осъществява в 7-дневен срок след провеждане на общото събрание, като лицата по ал. 2 депозират на хартиен носител собственоръчно подписана декларация пред управителния съвет (управителя) или по електронен път, подписана с електронен подпис по смисъла на чл. 13 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги. Решението за провеждане на неприсъствено гласуване се взема от общото събрание и се вписва в протокола от провеждането му.

(4) Декларацията по ал. 3 съдържа датата на проведеното общо събрание, трите имена, идеалните части, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина,

по който се гласува за всяко от предложените проекторешения от дневния ред - "за", "против" или "въздържал се". Декларацията се подава в срока по ал. 3.

(5) (*) Декларацията по ал. 3 може да бъде изпратена на електронния адрес на председателя на управителния съвет (управителя) на етажната собственост само ако електронният адрес е вписан в поканата по чл. 13, ал. 7 и регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "б".

Провеждане на съвместно общо събрание

Чл. 18. (1) При необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собственици, може да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собственици излъчват равен брой представители.

(2) Съвместното общо събрание се свиква по инициатива на управителния съвет (управителя) на една от етажните собственици и се провежда по общите правила за провеждане на общо събрание по този закон.

(3) Решенията се приемат с мнозинство две трети от присъстващите.

Управителен съвет (управител)

Чл. 19. (1) Изпълнителният орган на етажната собственост е управителен съвет (управител).

(2) Управителен съвет (управител) се избира за срок до две години.

(3) Управителният съвет се състои от нечетен брой членове, определен с решение на общото събрание, но не по-малко от трима.

(4) Членовете на управителния съвет избират от своя състав председател.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Членове на управителния съвет могат да бъдат собственици и ползватели. За член на управителния съвет (управител) може да бъде избрано и посочено от собственика лице, което живее в сградата и е вписано в книгата на етажната собственост, както и лице, посочено от представляващия юридическото лице или едноличния търговец, когато самостоятелни обекти са собственост на юридически лица или еднолични търговци.

(6) Мандатът на член на управителния съвет (управителя) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

(7) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) С решение на общото събрание се определя размерът на възнаграждението на членовете на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера.

(8) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г. (*)) По решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраният професионален

управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.

(9) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) В срок до три месеца преди изтичане на договора по ал. 8 общото събрание избира нов управител. Когато общото събрание не избере управител в срока по изречение първо, договарът по ал. 8 се удължава до избора на нов управител, но за не повече от три месеца.

Задължение за участие в управлението

Чл. 20. (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственик или ползвател може да откаже да бъде член на управителния съвет (управител) или член на контролния съвет (контрольор) само в случаите на трайна фактическа невъзможност поради болест или дълготрайно отсъствие през съответната година, както и при предложение за повторен избор.

Избор на управителен съвет (управител)

Чл. 21. (1) Избор на нов управителен съвет (управител) се провежда не по-късно от датата на изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2.

(2) Управителният съвет (управителят) продължава да изпълнява функциите си до избора на нов управителен съвет (управител).

(3) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

(4) (Нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) При нововъзникнала етажна собственост избор на управителен съвет (управител) се провежда в 6-месечен срок от въвеждането на сградата в експлоатация.

Заседания и кворум на управителния съвет

Чл. 22. (1) Управителният съвет провежда заседание най-малко веднъж на три месеца и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му.

(2) За заседанията на управителния съвет се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове.

Правомощия на управителния съвет (управителя)

Чл. 23. (1) Управителният съвет (управителят):

1. организира изпълнението на решенията на общото събрание;
2. следи за спазването на вътрешния ред в етажната собственост;
3. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) съхранява всички протоколи от проведени общи събрания на хартиен носител в оригинал заедно с приложенията към тях, плановете на сградата и ексекутивните чертежи, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, техническия паспорт на сградата, когато има такъв, книгата за приходите и разходите заедно с месечните отчети и съответната финансова документация, ревизионната книга на асансьорите и други на хартиен носител или във формата на електронен документ и други;

3а. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) предоставя ежемесечен отчет за приходите и разходите в етажната собственост на видно и общодостъпно място на входа на сградата; при поискване от страна на собственик, обитател или ползвател отчетът се предоставя на електронен адрес или на хартиен носител; образец на отчета и указания по създаването му се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството;

4. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) изготвя годишния бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост и годишния план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в сградата, както и отчети за изпълнението им, и организира изпълнението на приетия годишен бюджет на етажната собственост;

5. представлява етажната собственост в отношенията ѝ с органите на местната власт и с други правни субекти;

6. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) създава, съхранява и поддържа книга на етажната собственост по чл. 7;

7. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) уведомява общинската администрация за обстоятелствата по чл. 47е, ал. 1 и промените в тях;

7а. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) организира дейности по текущото поддържане на сградата, свързани със сигурността на обитаване;

8. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) уведомява своевременно, по реда на чл. 13, ал. 1, собствениците, ползвателите и обитателите при получаване на писмени уведомления от експлоатационното дружество, когато топлинният товар на сградата се намали под 50 на сто;

9. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) предоставя информацията за вписаните кучета в книгата на етажната собственост на съответната областна дирекция по безопасност на храните и на общината в 30-дневен срок от вписването в книгата на етажната собственост;

10. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) има право да получи информация от Агенцията по геодезия, картография и кадастър или от съответната община за площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към него;

11. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) определя идеалните части по реда на чл. 17, ал. 4 и 5 въз основа на представените данни от собствениците и/или информацията по т. 10;

12. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) при поискване издава на собствениците документ по образец за наличието или липсата на задължения към етажната собственост;

12а. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) не по-късно от 7 дни преди датата на изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2 свиква общо събрание за избор на управителен съвет (управител);

13. (предишна т. 8 - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишна т. 12 - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) осъществява други правомощия, възложени му от общото събрание.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Управителният съвет (управителят) се отчита ежегодно и в края на мандата си с доклад пред общото събрание. Докладът и протоколите от заседанията на управителния съвет се оповестяват по реда на чл. 16, ал. 7.

(3) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички

действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. За действия по учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части той представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание.

(4) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон. По искове срещу трети лица, във връзка с общите части, председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание.

(5) (Нова - ДВ, бр. 11 от 2023 г., в сила от 01.07.2024 г.) В случаите и при условията на ал. 4 председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и в процедура по медиация.

(6) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишна ал. 5 - ДВ, бр. 11 от 2023 г., в сила от 01.07.2024 г.) Всеки собственик може да участва в делото, по което управителят представлява собствениците.

(7) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишна ал. 6 - ДВ, бр. 11 от 2023 г., в сила от 01.07.2024 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 01.07.2024 г.) При избор на нов управителен съвет (управител) съхраняваните документи, както и наличните парични средства, данни за банкови сметки и банкови карти се предават в 15-дневен срок от датата на вписване на новоизбрания управителен съвет (управител) в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "б" с протокол, който се подписва от членовете на предишния управителен съвет (управител), от членовете на новоизбрания управителен съвет (управител), от председателя на контролния съвет (контрольора) и от касиера.

Контролен съвет (контрольор)

Чл. 24. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) По решение на общото събрание може да бъде избран контролен съвет (контрольор) за срок две години.

(2) Контролният съвет се състои от нечетен брой членове, определен с решение на общото събрание, но не по-малко от трима.

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Контролният съвет (контрольорът) има право на достъп до документацията на етажната собственост, контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Контролният съвет (контрольорът) извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно и представя на общото събрание доклад за резултатите от нея и констативен протокол, когато е установено нарушение. Проверката се извършва по реда, описан в правилника за вътрешен ред в етажната собственост. Когато етажната собственост няма контролен съвет (контрольор), общото събрание определя измежду собствениците и ползвателите лица, които да извършат проверката и да отчетат резултатите от нея.

(6) Контролният съвет провежда заседание най-малко веднъж на 6 месеца и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му. За

заседанията на контролния съвет се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове. По решение на общото събрание на членовете на контролния съвет (контрольора) може да се заплаща възнаграждение.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Член на контролния съвет, контрольор или касиер може да бъде собственик или ползвател, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съпружеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по сребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членовете на управителния съвет или с управителя.

(8) Мандатът на член на контролния съвет или контрольора може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

(9) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в едномесечен срок преди изтичането на мандата си. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик, ползвател или обитател чрез поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата и при поискване.

(10) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) За членове на контролния съвет (контрольор) или касиер могат да бъдат избирани и посочени от собственика лица, които живеят в сградата и са вписани в книгата на етажната собственост при спазване изискванията на ал. 7.

Раздел III. Сдружение на собствениците

Създаване на сдружение на собствениците

Чл. 25. (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) За усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени и/или взети на кредит средства с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост собствениците могат да учредят сдружение. Сдружението е юридическо лице, създадено по реда на този закон.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Сдружението извършва и други дейности, свързани с управлението и поддържането на общите части на етажната собственост, включително усвоява средства от други източници на финансиране, извън тези по ал. 1.

(3) За създаване на сдружението се свиква учредително събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост. Сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

(4) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Сдружение на собствениците може да се създаде за един или повече от един вход на сградата или за няколко сгради в режим на етажна собственост, които са изпълнени при свързано застрояване. В този случай сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от идеалните части на собствениците от общите части във входа (входовете или

сградите). Когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа (входите или сградите) не е равен на 100, се прилагат разпоредбите на чл. 17, ал. 5 и 6.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) Сдружението се създава само за целите на този закон и се вписва в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "а" по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Сдружението се вписва и в регистър БУЛСТАТ.

(6) (Доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Когато през годината сдружението извършва дейност само по ал. 1 или не осъществява дейност, не прилага Закона за счетоводството и Закона за статистиката.

(7) Средствата по ал. 1 и 2 се усвояват след решение на общото събрание на сдружението, а когато в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, решението се внася за приемане и от общото събрание на собствениците по реда на чл. 33, ал. 4.

(8) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Сдружението на собствениците разкрива банкова сметка за събиране на разходите за управление и разходите за поддържане, както и за усвояване на финансиране от посочените в ал. 1 и 2 източници.

Ред за свикване на учредително събрание

Чл. 26. (1) Всеки собственик може да поиска свикване на учредително събрание и да предложи проект на споразумение за създаване на сдружението.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Учредителното събрание се свиква чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата по реда на чл. 13.

(3) Поканата съдържа дневния ред, мястото, датата и часа за провеждане на събранието. Към поканата се прилага и проектът на споразумение за създаване на сдружението.

Провеждане на учредително събрание

Чл. 27. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Учредително събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представител собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, а когато сдружението се създава за отделен вход - собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на входа.

(2) Упълномощаването на представител се извършва по реда на чл. 14.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Учредителното събрание се председателства от собственик, избран с мнозинство, повече от половината от представените идеални части от общите части по ал. 1. По предложение на председателстващия се избира и протоколчик.

(4) Учредителното събрание:

1. приема решение за учредяване на сдружението;

2. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) определя наименованието на сдружението. Наименованието на сдружението задължително съдържа името на населеното място, пълен административен адрес, а в градовете с районно деление наименованието на сдружението съдържа и името на района;

3. приема споразумение за създаване на сдружението;

4. избира управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор);

5. може да определи срок за съществуването на сдружението.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Решенията по ал. 4, т. 1 - 3 и 5 се приемат единодушно от всички собственици по ал. 1, а решението по ал. 4, т. 4 се приема с мнозинство повече от половината от собствениците по ал. 1.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Протоколът от учредителното събрание и приетото споразумение за създаване на сдружението се съставят в един екземпляр и се подписват от всички членове на сдружението или от техните представители.

Споразумение за създаване на сдружение на собствениците

Чл. 28. (1) Споразумението за създаване на сдружение на собствениците определя:

1. наименованието на юридическото лице и неговия адрес;

2. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) предмета на дейност на сдружението, съгласно чл. 25, ал. 1 или 2 и срока, за който се учредява;

3. реда за приемане на решения;

4. състава, мандата и организацията на работа на управителния съвет (управителя) и контролния съвет (контрольора);

5. други условия, за които собствениците се споразумяват.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато сдружението има предмет на дейност по чл. 25, ал. 1, то се учредява за неопределен срок.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството утвърждава примерен образец на споразумението.

Регистрация на сдружението

Чл. 29. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание внася в съответната общинска администрация заявление за вписване на сдружението в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "а".

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

1. списък на собствениците, участващи в сдружението, с трите им имена и адреса в етажната собственост;

2. (доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) копие от протокола на учредителното събрание, заверено с полагане на надпис "Вярно с оригинала" от председателя на управителния съвет (управителя);

3. (доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) копие от приетото споразумение, заверено с полагане на надпис "Вярно с оригинала" от председателя на управителния съвет (управителя);

4. нотариално заверени образци от подписите на лицата, представляващи сдружението.

Прехвърляне и прекратяване на членство в сдружението

Чл. 30. (1) (Доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) При промяна на собствеността върху самостоятелен обект членството в сдружението се прехвърля на новия собственик, като за задълженията към сдружението, станали изискуеми преди промяната на собствеността, отговаря старият собственик, освен ако при промяната на собствеността не е уговорено друго.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Собственик не може да прекрати членството си в сдружението при одобрен проект на етажната собственост за усвояване на средства от Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии или собствени средства за основен ремонт и/или основно обновяване на сградата или части от нея.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта по ал. 2, но не по-рано от 5 години от приключването им. Членството се прекратява след подаване на писмена декларация с нотариална заверка на подписа до управителния съвет (управителя).

Органи на сдружението

Чл. 31. (1) Органи на сдружението са общо събрание, управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор).

(2) Сдружението се представлява в отношенията му с органите на местната власт и с други правни субекти от управителния съвет (управителя).

Общо събрание на сдружението

Чл. 32. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Общото събрание на сдружението се състои от всички членове на сдружението. Участието в работата на общото събрание може да бъде лично или чрез представител. Упълномощаването на представител се извършва по реда на чл. 14.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Едно лице може да представлява най-много трима членове на сдружението.

(3) Общото събрание приема решения за сключване на договори с трети лица, за промени в споразумението за създаване на сдружението и за прекратяването му.

(4) За другите правомощия, инициативата, реда за свикването и провеждането и кворума на общото събрание се прилагат разпоредбите на раздел II.

(5) Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно.

Приемане на решения от общото събрание

Чл. 33. (1) В общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните идеални части от общите части на сградата.

(2) Общото събрание на сдружението приема решения:

1. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за промяна предназначението на общи части - от всички членове на сдружението;

2. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за изваждане от сградата на собственик или ползвател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години - с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението, оставащи след приспадане на идеалните части на собственика или ползвателя; собственикът или ползвателят, за когото се отнася решението, не участва в гласуването; за изваждането от сградата на обитател решението се взема с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението;

3. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за извършване на полезни разходи и за получаване на кредити - с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението;

4. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им - с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението;

5. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) за основно обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии, собствени средства или други източници на финансиране - с мнозинство не по-малко от 51 на сто от идеалните части от общите части, а за прекратяване на сдружението - не по-малко от 67 на сто от идеалните части от общите части;

6. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост, както и за изграждане на зарядни точки за електрически превозни средства - с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части;

7. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г. (*)) за избор на управителен съвет (управител), както и за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на част от тях на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части;

8. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) за разпределение на разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост, взети с мнозинство не по-малко от 51 на сто идеални части от общите части - за решение по чл. 51, ал. 9.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Извън случаите по ал. 2 решенията се приемат с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части на собствениците в сдружението.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 15 от 2010 г., изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Решенията на сдружението се внасят за приемане от общото събрание на собствениците, когато се отнасят до въпроси от правомощията на общото събрание на собствениците и в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на

собствениците по реда на раздел II от тази глава. В този случай членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението.

(5) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, общото събрание на сдружението има и правомощията на общото събрание на собствениците.

Управителен съвет (управител) на сдружението

Чл. 34. (1) Управителен съвет (управител) се избира за срок до две години.

(2) Управителният съвет (управителят):

1. организира изпълнението на решенията на общото събрание;
2. представлява сдружението в отношенията му с органите на местната власт и с други правни субекти;

3. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

4. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

5. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

6. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

7. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) заявява за вписване промените в обстоятелствата, подлежащи на вписване в публичния регистър по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "а";

8. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) подава заявление за регистрация в регистър БУЛСТАТ в 7-дневен срок след получаване на удостоверение за регистрация на сдружението по чл. 47д, ал. 8;

9. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) при поискване издава на собствениците документ за наличието или липсата на задължения към сдружението;

10. (предишна т. 9 - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) упражнява други правомощия, възложени му от общото събрание.

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

(4) За броя на членовете на управителния съвет, избора на нов управителен съвет (управител), провеждане на заседания и кворума за тях се прилагат разпоредбите на раздел II.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) За член на управителния съвет (управител) може да бъде избран собственик или предложено от собственика лице, което живее в сградата и е вписано в книгата на етажната собственост. Когато самостоятелни обекти са собственост на юридически лица или еднолични търговци, за член може да бъде избрано предложено от тях лице.

(6) Мандатът на член на управителния съвет (управителя) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

(7) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Общото събрание:

1. приема решение за определяне на разходите за вознаграждението на управителния съвет (управителя) и на касиера;

2. може да вземе решение да не заплаща разходи за вознаграждение на управителния съвет (управителя) и на касиера освен в случаите на ал. 10.

(8) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

(9) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) По решение на общото събрание на собствениците и на сдружението правомощията на управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора) и касиера могат да се възложат на управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора) и касиера на сдружението.

(10) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г. (*)) По решение на общото събрание на сдружението, прието с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението, правомощията на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание на сдружението, взето с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението, и се сключва от упълномощено от общото събрание на сдружението лице за срок до две години. В срока на договора избраният професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.

(11) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, управителният съвет (управителят), контролният съвет (контрольорът) и касиерът на сдружението изпълняват правомощията на управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора) и касиера на етажната собственост.

Контролен съвет (контрольор)

Чл. 35. (1) Контролният съвет (контрольорът) се избира за срок до две години.

(2) Контролният съвет се състои от нечетен брой членове, определен с решение на общото събрание, но не по-малко от трима.

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Контролният съвет (контрольорът) контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на сдружението.

(5) Контролният съвет (контрольорът) извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно и представя на общото събрание доклад за резултатите от нея.

(6) Контролният съвет провежда заседание най-малко веднъж на 6 месеца и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му. За заседанията на контролния съвет се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Член на контролния съвет (контрольор) и касиер на сдружението може да бъде собственик, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съпружеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по съребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членовете на управителния съвет или с управителя на сдружението. На членовете на контролния съвет (контрольора) се заплаща възнаграждение.

(8) Мандатът на член на контролния съвет (контрольора) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

(9) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик при поискване.

(10) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на контролния съвет (контрольора).

Прекратяване на сдружението

Чл. 36. (1) Сдружението на собствениците се прекратява:

1. с решение на общото събрание;
2. при погиване на сградата или отделния вход в режим на етажната собственост;
3. с изтичане на срока, за който е учредено;
4. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023

г.) когато делът на представените идеални части спадне под изискуемия по чл. 25, ал. 3 или 4, освен в случаите, когато е усвоен кредит.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Когато е одобрен проект за усвояване на средства по чл. 25, ал. 1, сдружението може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове по проекта за извършените строителни и монтажни работи, но не по-рано от 5 години от приключването им, и изплащане на кредит, ако такъв е усвоен.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Управителният съвет (управителят) в 14-дневен срок от настъпване на обстоятелството по ал. 1 подава заявление в общинската администрация за заличаване на регистрацията. В случаите, когато сдружението е прекратено по решение на общото събрание, към заявлението се прилага копие от решението, заверено от председателя на управителния съвет (управителя).

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато в сдружението членуват всички собственици, в двумесечен срок от прекратяване на сдружението се свиква общо събрание на собствениците. Свикването на общото събрание на собствениците се извършва по реда на чл. 12.

Ликвидация

Чл. 37. (1) При прекратяване на сдружението се извършва ликвидация по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

(2) Ликвидацията се извършва от председателя на контролния съвет (контрольора).

Раздел IV.

Изпълнение и контрол на актовете на общото събрание и на управителния съвет (управителя)

Изпълнение на решенията на общото събрание

Чл. 38. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда на чл. 16, ал. 7.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение в определения срок, председателят на управителния съвет (управителят) може да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 от Гражданския процесуален кодекс. Към заявлението се прилага препис от решението на общото събрание.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) За издаване на изпълнителен лист за изваждане на собственик, ползвател или обитател на самостоятелен обект или на част от него към писменото искане се прилага екземпляр от предупреждението по чл. 45, ал. 2 от Закона за собствеността.

Предварително изпълнение

Чл. 39. Общото събрание може да поиска предварително изпълнение на решение, свързано с извършването на разходи за необходим ремонт.

Отмяна на решение на общото събрание

Чл. 40. (1) Всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7.

(3) Подаването на молбата не спира изпълнението на решението, освен ако съдът не постанови друго.

Представителство в съда

Чл. 41. (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собствениците или сдружението се представляват пред съда от председателя на управителния съвет (управителя) или от упълномощено от тях лице, съгласно разпоредбите на чл. 23, ал. 3 и 4.

Производство и правомощия на съда

Чл. 42. (1) Молбата се разглежда по реда на Гражданския процесуален кодекс.

(2) С решението си съдът оставя в сила или отменя решението на общото събрание.

(3) Решението на съда подлежи на обжалване по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Отмяна на актовете на управителния съвет (управителя)

Чл. 43. (1) Всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразен акт на управителния съвет (управителя).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 14-дневен срок от получаването му по реда на чл. 16, ал. 7.

(3) Молбата се разглежда по реда на Гражданския процесуален кодекс.

(4) Съдът оставя в сила или отменя акта на управителния съвет (управителя).

(5) Решението на съда е окончателно.

Глава трета.

ЕДИННА ИНФОРМАЦИОННА СИСТЕМА НА ПРОФЕСИОНАЛНИТЕ УПРАВИТЕЛИ, СДРУЖЕНИЯТА НА СОБСТВЕНИЦИТЕ И НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 57 ОТ 2011 Г., ИЗМ. - ДВ, БР. 26 ОТ 2016 Г., ИЗМ. - ДВ, БР. 82 ОТ 2023 Г., В СИЛА ОТ 31.12.2024 Г.)

Регистър

Чл. 44. (Отм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.)

Правомощия на общинската администрация по вписването в регистъра

(Загл. изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Чл. 45. (Отм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.)

Оспорване на отказ за вписване

Чл. 46. (Отм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.)

Удостоверение за регистрация

Чл. 46а. (Нов - ДВ, бр. 57 от 2011 г., отм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.)

Задължение за уведомяване

Чл. 46б. (Нов - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., отм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.)

Задължение за подаване на справка (Загл. изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Чл. 47. (Отм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.)

Единна информационна система

Чл. 47а. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) (1) Към Министерството на регионалното развитие и благоустройството се създава и поддържа единна информационна система съгласно изискванията на Закона за електронното

управление и приложимото законодателство, която обединява два публични централизиран електронни регистъра:

1. регистър на професионалните управители на етажна собственост;

2. регистър на етажната собственост, съдържащ данни за:

а) сдруженията на собствениците на територията на Република България;

б) управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входи в режим на етажна собственост на територията на Република България.

(2) В регистъра на етажната собственост по ал. 1, т. 2 всяка общинска администрация има оторизиран достъп за извършване на вписване, актуализиране и заличаване на данни за обстоятелствата, които подлежат на вписване.

(3) Събирането, обработването, съхраняването и поддържането на регистрите и компетентните административни органи, които имат право да вписват, актуализират и заличават съответните данни в единната информационна система по ал. 1, се извършват по ред, определен с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Регистър на професионалните управители на етажна собственост - търговци

Чл. 476. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството създава и поддържа регистър на професионалните управители на етажна собственост. В регистъра се вписват професионалните управители-търговци, с изключение на физическите лица - търговци по смисъла на Търговския закон или на законодателството на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или на Конфедерация Швейцария, регистрирани по реда на този закон, които възнамеряват да извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на Република България. Вписването в регистъра по този закон е условие за извършване на дейността на територията на Република България.

(2) За вписването в Единния централизиран публичен електронен регистър, в раздел "Регистър на професионалните управители на етажна собственост", както и за вписване на промяна на обстоятелства, подлежащи на вписване, се заплаща такса в размер, определен по методика за определяне на разходоориентиран размер на таксите и разходването им, приета от Министерския съвет. Размерът на таксата е уреден в тарифа, одобрена с акт на Министерския съвет.

(3) За да бъде осъществено вписването в Единния централизиран публичен електронен регистър, в раздел "Регистър на професионалните управители на етажна собственост", физическите лица, регистрирани като еднолични търговци, членовете на управителния орган на търговското дружество, както и неограничено отговорните съдружници в командитно или събирателно дружество трябва да отговарят на следните изисквания:

1. да не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер, освен ако не са реабилитирани;

2. да не са били през последните три години преди определената от съда начална дата на неплатежоспособността, съответно свръхзадължеността, членове на управителен или на контролен орган или неограничено отговорни съдружници в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, или в прекратено поради несъстоятелност дружество, ако са останали неудовлетворени кредитори;

3. да не са лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
4. (изм. - ДВ, бр. 49 от 2025 г.) да не са включени в списъка по чл. 4б, т. 3 от Закона за мерките срещу финансирането на тероризма и на разпространението на оръжия за масово унищожение;

5. да нямат публични задължения с изключение на задълженията по невлезли в сила актове, както и разсрочени, отсрочени или обезпечени задължения;

6. да имат осигурен административен капацитет от минимум едно лице, наето по трудов договор;

7. да са заплатили таксата по ал. 2.

(4) За да бъде осъществено вписването в регистъра на професионалните управители на етажна собственост, физическите лица, регистрирани като еднолични търговци, или представителите на търговското дружество подават заявление по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството, към което се прилагат следните документи:

1. декларации по образец относно обстоятелствата по ал. 3, т. 1 - 5;

2. документ, удостоверяващ заплатена такса по ал. 2, освен ако тя не е заплатена по електронен път;

3. обстоятелствата по ал. 3, т. 1, 2, 5 и 6 се проверяват по служебен път от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(5) Към заявлението по ал. 4 търговците, регистрирани по законодателството на друга държава - членка на Европейския съюз, на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или на Конфедерация Швейцария, прилагат документи за удостоверяване на посочените в ал. 3 обстоятелства, издадени от компетентен орган от държавата, в която са установени, придружени с официален превод на български език.

(6) Когато заявлението или приложените към него документи са непълни или не удостоверяват обстоятелствата по ал. 3, органът по ал. 1 уведомява в 14-дневен срок от получаване на заявлението за това търговеца, като предоставя 14-дневен срок за отстраняването им от момента на уведомлението. Ако в определения срок нередностите не бъдат отстранени, органът по ал. 1 прекратява производството по регистрацията и издава отказ за регистрацията.

(7) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава отказ за вписване в регистъра на професионалните управители на етажна собственост в следните случаи:

1. когато заявителят не отговаря на всички или на някои от изискванията за вписване в регистъра;

2. в случаите по ал. 6.

(8) Отказът за вписване подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Удостоверение за регистрация

Чл. 47в. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството вписва в Единния централизиран публичен електронен регистър, в раздел "Регистър на професионалните управители на етажна собственост" и издава удостоверение на подалия заявлението търговец, с изключение на физическите лица - търговци по смисъла на Търговския закон или на законодателството на

държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или на Конфедерация Швейцария, в срок от 30 дни от получаването на заявлението за регистрация въз основа на подаденото заявление и приложените документи, удостоверяващи наличието на нормативните изисквания, или от момента на отстраняването на нередностите по реда на чл. 47б, ал. 6.

(2) Регистрацията по ал. 1 е със срок на действие до 5 години, освен ако не са налице обстоятелствата по чл. 47г за заличаване от регистъра на професионалните управители на етажна собственост.

(3) Данните, които се публикуват в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, са следните:

1. ЕИК/ПИК;
2. фирма/наименование и правна форма;
3. седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция;
4. управител;
5. едноличен собственик на капитала;
6. номер и срок на издаденото удостоверение по ал. 1.

(4) В 15-дневен срок от получаване на удостоверението по ал. 1 професионалният управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, трябва да сключи застрахователен договор за застраховка "Професионална отговорност", която да предостави в 7-дневен срок от сключването на договора на органа по чл. 47б, ал. 1.

(5) Застраховката по ал. 4 се подновява ежегодно без прекъсване, докато професионалният управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, упражнява дейността по управление на етажна собственост.

(6) Условието и редът за задължително застраховане на лицата по ал. 1, включително застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии, се определят с наредбата по чл. 47а, ал. 3.

(7) Изискването за сключване на договор за застраховка "Професионална отговорност" на лицата не се прилага за лице от държава - членка на Европейския съюз, или от друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, което се установява на територията на Република България и е предоставило еквивалентна застраховка "Професионална отговорност" или гаранция в друга държава - членка на Европейския съюз, или в страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

Заличаване от регистъра на професионалните управители на етажна собственост

Чл. 47г. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) (1) Вписаните в регистъра на професионалните управители на етажна собственост търговци се заличават в следните случаи:

1. ако престанат да отговарят на изискванията по чл. 47б, ал. 3;
2. когато след издаване на удостоверението се установи, че регистрацията е извършена въз основа на данни и/или документи, които съдържат невярна информация;
3. въз основа на направено искане от страна на вписания търговец за прекратяване на дейността по управление на етажна собственост;
4. при извършване на системни нарушения по този закон;
5. при откриване на процедура по обявяване в несъстоятелност или в ликвидация на вписания търговец.

(2) За обстоятелствата по ал. 1, т. 1, 2 и 5 органът по чл. 47б, ал. 1 следи служебно, като за целта може да изисква от търговеца представянето на документи, както и да извършва проверки в местата, където той осъществява своята дейност.

(3) Кметът на общината или района има задължение да уведоми министъра на регионалното развитие и благоустройството в 14-дневен срок след влизането в сила на издадено от него или от оправомощено от него длъжностно лице наказателно постановление по реда на този закон.

(4) Лицата, които са заличени на основанията по ал. 1, не могат да извършват дейност по управление на етажна собственост. Те могат да подадат ново заявление за вписване не по-рано от 6 месеца от датата на заличаване.

Регистрация на сдруженията на собствениците на територията на Република България

Чл. 47д. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) (1) Сдруженията на собствениците се вписват в Единния централизиран регистър на етажната собственост, поддържан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, чрез съответната община по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Общинската администрация има задължение да въведе информацията в регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок след регистрацията на сдружението.

(2) В регистъра се вписват наименованието на сдружението, адресът, срокът, за който е учредено, предметът на дейност, представените идеални части в сдружението, имената, електронните адреси и административните адреси на членовете на управителния съвет (управителя) и начинът на представителство.

(3) При вписването на сдружението на собствениците в Единния регистър на етажната собственост кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на този закон. След извършване на проверката кметът на общината или оправомощеното от него длъжностно лице вписва сдружението в Единния регистър на етажната собственост.

(4) Когато органът по ал. 3 установи, че предоставените данни за вписване не отговарят на изискванията на закона, той указва на управителния съвет (управителя) на сдружението на собствениците да отстрани в 14-дневен срок непълнотите или неточностите.

(5) Когато непълнотите или неточностите не бъдат отстранени в срока по ал. 4, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване. Отказът се връчва на управителния съвет (управителя) на сдружението на собствениците незабавно след постановяването му по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(6) Отказът подлежи на оспорване пред административния съд по местонахождението на етажната собственост в 7-дневен срок от връчването му.

(7) Жалбата се подава чрез кмета на общината, който я изпраща незабавно на съда заедно с приложенията към нея. Тя се разглежда по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(8) След вписване в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2 общинската администрация издава удостоверение за регистрация на сдружението, в което се вписват данните по ал. 2.

Регистрация на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България

Чл. 47е. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) (1) Управителните съвети (управителите) се вписват в Единния централизиран регистър на етажната собственост, поддържан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, чрез съответната община по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Общинската администрация има задължение да въведе информацията в регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок. В регистъра на етажната собственост се вписва информация за всички управителни съвети (управители) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост или за професионален управител-търговец, избран по реда на чл. 19, ал. 8, адресът на етажната собственост, идентификатор на сградата, имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера заедно с копие от протокол, телефони за връзка, електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя), размерът на определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване" и брой самостоятелни обекти в сградата.

(2) При вписване в Единния централизиран регистър на етажната собственост кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на ал. 1. След извършване на проверката управителният съвет (управителят) се вписва от кмета на съответната община или от оправомощено от него длъжностно лице в регистъра на етажната собственост, поддържан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Когато кметът или оправомощеното от него лице установи, че предоставените данни за вписване са непълни или неточни, той указва на председателя на управителния съвет или на управителя да отстрани непълнотите или неточностите в 14-дневен срок. Когато те не бъдат отстранени в посочения срок, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване. Отказът се връчва на председателя на управителния съвет или на управителя на етажната собственост, или на професионалния управител-търговец, избран по реда на чл. 19, ал. 8, незабавно и може да бъде обжалван по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Общинската администрация определя идентификационен код на етажната собственост, който остава непроменен след вписването. Редът за определянето му се определя с наредбата по чл. 47а, ал. 3 на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Глава четвърта.

ПОДДЪРЖАНЕ, РЕМОТ И ОСНОВНО ОБНОВЯВАНЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 26 ОТ 2016 Г.)

Общи правила

Чл. 48. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците.

(2) При ремонти на общите части с предимство се извършват дейности от строително-технически характер за привеждане на сградата в съответствие с мерките и указанията в техническия ѝ паспорт.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Решението за извършване на ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части между отделни етажни собственици се приема от съвместното общо събрание по реда на чл. 18.

(5) За извършване на необходим ремонт на общи части на сградата се отпускат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет (управителя). Общото събрание утвърждава направените разходи, които са удостоверени с платежни документи.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Всеки собственик може да извърши със собствени средства, материали и/или труд необходим ремонт на общи части на сградата без решение на общото събрание, в случаите, когато е уведомил управителя за необходимостта от такъв, но той не е свикал общо събрание в едномесечен срок от уведомяването. Разходите за извършване на ремонта, направени от собственик за негова сметка, с решение на общото събрание се възстановяват или се прихващат от дължимите от него вноски по чл. 50 след представяне на документи, удостоверяващи плащанията.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Ако разходите, извършени от собственик, не бъдат възстановени по реда на ал. 6, той има право да предяви иск срещу останалите собственици.

(8) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) За поддържане на общите части на етажната собственост собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти правят ежемесечни вноски в размер, определен в правилника за вътрешния ред или с решение на общото събрание.

Извършване на неотложен ремонт

Чл. 49. (1) В случаи, когато сградата или отделният вход в режим на етажна собственост се нуждаят от неотложен ремонт, с решение на управителния съвет (управителя) незабавно се отпускат финансови средства от фонда по чл. 50.

(2) Когато във фонда по чл. 50 липсват средства или средствата са недостатъчни, председателят на управителния съвет (управителят) незабавно свиква общото събрание по реда на чл. 13, ал. 1 да приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта.

(3) Ако общото събрание не бъде свикано или не вземе решение по реда на ал. 2, председателят на управителния съвет (управителят) или заинтересованите лица уведомяват кмета на общината или района за обстоятелствата по ал. 1.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед в срок до един месец от уведомяването по ал. 3, с която задължава собствениците да осъществят в определен срок ремонта по ал. 1, но не по-късно от три месеца. Заповедта се съобщава на

председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Когато заповедта по ал. 4 не е изпълнена в срок или е допуснато предварително изпълнение по нея, неотложният ремонт се извършва от кмета на общината или района в срок до три месеца от изтичане на срока за ремонт по ал. 4. В тези случаи въз основа на заповедта и платежните документи за извършените разходи се издава изпълнителен лист в полза на общината или района за събиране на вземането по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Фонд "Ремонт и обновяване"

Чл. 50. (1) Общото събрание на собствениците или на сдружението създава и поддържа фонд "Ремонт и обновяване".

(2) Средствата във фонда се набират от:

1. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната.

2. други източници.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Средствата във фонда се набират в сметка със специално предназначение, която се открива на името на етажната собственост или на сдружението.

(4) Средствата във фонда се разходват за:

1. извършване на дейностите по чл. 48, чл. 49 и за оборудване;

2. изпълнение на мерките и указанията от техническия паспорт на сградата;

3. други разходи, определени с решение на общото събрание.

(5) Разпореждането със средствата от сметката по ал. 3 се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване, прието от общото събрание.

Разходи за управление и поддръжане на общите части на етажната собственост (Загл. изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Чл. 51. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2023 г.) Разходите за управление и разходите за поддръжане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. За самостоятелен обект, в който се пребивава не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, се заплащат разходите за управление и разходите за поддръжане в размера, който е определен за един собственик, ползвател или обитател.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Не се заплащат разходите по ал. 1 или ал. 9, т. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., отм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.)

(4) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Когато по решение на общото събрание на собствениците или на сдружението в сградата има портиер, разходите за него се разпределят при условията и по реда на ал. 1.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Собственик, ползвател или обитател, който упражнява професия или извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер, определен с мотивирано решение на общото събрание.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Собственик, ползвател или обитател по ал. 5 заплаща разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на сградата в размера по ал. 1, когато за самостоятелните им обекти е предвиден отделен вход.

(7) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, заплащат разходи по ал. 1 или ал. 9, т. 1 за електрическа енергия, вода, отопление, почистване на общите части и абонаментно обслужване на асансьора за всяко животно в размер като за един обитател.

(8) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Средствата за управление и средствата за поддържане на общите части на етажната собственост могат да се набират в индивидуална разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост. Разпореждането със средствата се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване, прието от общото събрание.

(9) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост може да се разпределят по решение на общото събрание на собствениците или на сдружението по един от следните начини:

1. поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят; собственикът на необитаем самостоятелен обект заплаща разходите за поддръжка в размер като за един обитател;

2. съобразно процента на идеалните части на обекта от общите части на сградата, или

3. поравно на самостоятелен обект.

Технически паспорт

Чл. 52. (1) За всяка сграда в режим на етажна собственост се издава технически паспорт при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

(2) Председателят на управителния съвет (управителят) е длъжен да съхранява безсрочно техническия паспорт.

(3) (Отм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.)

Изпълнение на мерките и указанията в техническия паспорт

Чл. 53. (1) Мерките и указанията в техническия паспорт са задължителни за собствениците на самостоятелните обекти.

(2) В тримесечен срок от издаването на техническия паспорт общото събрание на собствениците или на сдружението приема решения относно изпълнението на предписаните мерки и указания.

(3) С решенията по ал. 2 се определят и размерът на необходимите средства, разпределението им между собствениците и срокът за събирането им.

Контрол върху изпълнението на мерките в техническия паспорт

Чл. 54. Кметът на общината или района упражнява текущ контрол за етапното изпълнение на мерките, предвидени в техническия паспорт.

Осигуряване на достъп

Чл. 54а. (Нов - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) (1) При прието решение от общото събрание на собствениците и/или на сдружението на собствениците за извършване на дейности по чл. 6, ал. 1, т. 12 и отказ за осигуряване на достъп от страна на собственик до притежавания от него самостоятелен обект кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед, с която задължава собственика да осигури необходимия достъп. Заповедта се съобщава на собственика и на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост.

(2) Заповедта по ал. 1 се издава в срок до 1 месец след подадено искане от председателя на управителния съвет (управителя), придружено от констативен протокол за неосигурен достъп, съставен от управителния съвет (управителя) и двама собственици.

(3) Изпълнението на заповедта по ал. 1 се осъществява по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Глава пета.

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 55. (1) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственик, ползвател или обитател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни задължение по този закон, се наказва с глоба от 20 до 100 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 150 до 350 лв., когато е юридическо лице.

(2) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственик, ползвател или обитател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който наруши правилата за вътрешния ред в етажната собственост и създаде безпокойство, по-голямо от обичайното, за другите собственици и/или ползватели и обитатели, се наказва с глоба от 50 до 150 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 200 до 500 лв., когато е юридическо лице.

(3) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Собственик или ползвател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни

задълженията си по чл. 7, ал. 3, се наказва с глоба от 50 до 250 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 100 до 500 лв., когато е юридическо лице.

(4) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) Физическо или юридическо лице, което извършва управление на етажна собственост, в която не притежава собственост или учредено право на ползване, и не е вписано в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, или което продължава да осъществява такава дейност след заличаване на регистрацията, се наказва с имуществена санкция в размер от 500 до 1000 лв., а при повторно нарушение от 1500 до 2000 лв.

Чл. 56. (1) Член на управителен съвет (управител), член на контролен съвет (контрольор), който наруши или не изпълни задълженията си по този закон, ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с глоба от 300 до 1000 лв.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) Председател на управителен съвет (управител), който не заявява за вписване обстоятелства, подлежащи на вписване в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, както и промените в тях, се наказва с глоба от 100 до 500 лв.

(3) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) Председател на управителен съвет (управител), който не подаде уведомление в общинската или районните администрации по чл. 47е, ал. 1, се наказва с глоба от 50 до 400 лв.

(4) (Нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Председател на управителен съвет (управител), който не изпълни задълженията си по чл. 49, ал. 1 - 3, се наказва с глоба от 500 до 1000 лв.

(5) (Нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) Когато професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, на който са възложени правомощия на управителен съвет (управител) по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10, наруши или не изпълни задълженията, които има по този закон като управителен съвет (управител), ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с имуществена санкция от 1000 до 2000 лв.

Чл. 56а. (1) (Нов - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишен текст на чл. 56а - ДВ, бр. 26 от 2016 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) За неизпълнение на задължението по чл. 47е, ал. 1 или по чл. 47д, ал. 1 кметът на общината или района се наказва с глоба от 100 до 500 лв.

(2) (Нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) За неизпълнение на задължението по чл. 49, ал. 4 или 5 кметът на общината или района се наказва с глоба от 300 до 700 лв.

Чл. 56в. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) Професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, който не изпълнява задължението си по чл. 47в, ал. 4, се наказва с имуществена санкция от 1500 до 2000 лв.

Чл. 57. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Установяването на нарушенията се описва в протокол, съставен от управителния съвет.

Когато в етажната собственост няма избран управителен съвет, протоколът се съставя от управителя и двама собственици и/или ползватели, а при отказ от страна на управителя, протоколът се съставя от трима собственици и/или ползватели. Констативният протокол съдържа данни за лицето, извършило нарушението, описание, време и дата или период и място на извършеното нарушение.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) В случаите, когато се установяват нарушения, извършени от член на управителния съвет (управителя) или на контролния съвет, протоколът се съставя от контролния съвет. Когато в етажната собственост няма избран контролен съвет, протоколът се съставя от трима собственици и/или ползватели.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Констативният протокол се съставя в три еднообразни екземпляра, по един за председателя на управителния съвет (управителя) или един от собствениците, участвали в съставянето му, нарушителя и общинската или районната администрация. След съставянето на протокола председателят на управителния съвет (управителят) незабавно го предоставя на общинската или районната администрация.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Актът за установяване на нарушението се съставя от общинската или районната администрация, а наказателното постановление се издава от кмета на общината или района или от оправомощено от него длъжностно лице.

(5) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Актовете за установяване на нарушението по чл. 56а се съставят от длъжностни лица от съответната областна администрация, определени от областния управител, а наказателните постановления се издават от областния управител или от оправомощено от него длъжностно лице.

(6) (Предишна ал. 5 - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 58. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) (1) Актовете за установяване на нарушения по чл. 56в се съставят от длъжностни лица от администрацията на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, определени от министъра на регионалното развитие и благоустройството, а наказателните постановления се издават от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от оправомощено от него длъжностно лице.

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

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на този закон:

1. "Самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост" е обособена част от сграда в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално предназначение.

2. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) "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, места за паркиране и други.

3. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) "Жилищен комплекс от затворен тип" е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени една или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост и други обекти и съоръжения за общо ползване от собствениците, ползвателите и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица.

4. "Домакинство" са две или повече лица, които живеят заедно в един самостоятелен обект или в част от него, в който са регистрирани по постоянен или настоящ адрес, и имат общ бюджет, без оглед на родствената връзка помежду им.

5. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Обитатели" са физически или юридически лица, които не са собственици или ползватели на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, но пребивават в тях на друго правно основание.

6. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Ползватели" са физически или юридически лица, които притежават вещно право на ползване върху чужда вещ, самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост.

7. (предишна т. 6, доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Непосредствени съседни" са собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти, които са разположени на същия етаж, под или над съответния обект.

8. (предишна т. 7 - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Необходим ремонт" е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея.

9. (предишна т. 8, доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Неотложен ремонт" е дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради.

10. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) "Основно обновяване" е "основно обновяване" по смисъла на Закона за устройство на територията.

11. (предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) "Разходи за управление" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и на контролните органи и на касиера.

11а. (нова - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) "Разходи за поддържане" са разходите за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разходи, необходими за поддържането на общите части на сградата.

12. (предишна т. 10, доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) "Полезни разходи" са разходите, с които се увеличава стойността на сградата при преустройство и ремонт на общите части не са нормативно предвидени и са извън разходите за необходим и неотложен ремонт и за основно обновяване.

13. (предишна т. 11, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Поддържане на общите части" е дейност, насочена към запазване на общите части в добро състояние.

14. (предишна т. 12 - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Преустройство на обща част на сградата" е дейност, при която може да се променя предназначението на обекта със или без изпълнение на строителни и монтажни работи.

15. (предишна т. 13, доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Дълготрайно отсъствие" е отсъствие на собственик, ползвател или обитател без прекъсване, което продължава повече от три месеца.

16. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Неотложен случай" е наличие на факти или обстоятелства, които създават предпоставка за разрушаването на сградата или на съседни или близко стоящи сгради, на техни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях или за такова увреждане на сградата или на съседни или близко стоящи сгради, на техни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, което възпрепятства нормалното използване на сградата или самостоятелните обекти в нея, както и наличието на факти и обстоятелства, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, обитателите и други лица.

17. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) "Адрес в страната" е посочен от собственик, ползвател или обитател адрес за кореспонденция в Република България, на който собственикът, ползвателят или обитателят желае да получава съобщения. Адресът в страната може да бъде различен от настоящия или постоянния адрес.

18. (нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) "Основен ремонт" е "основен ремонт" по смисъла на Закона за устройство на територията.

Преходни и Заключителни разпоредби

§ 2. Когато в етажна собственост не е провеждано общо събрание повече от една година, свикването на такова събрание и вписването в книгата за собствениците се извършва в срок 6 месеца от влизането в сила на закона.

§ 3. Кметът на общината или района в тримесечен срок от изтичането на срока по § 2 организира провеждането на общи събрания и избор на управителни органи в сградите в режим на етажна собственост, където не са свикани такива събрания и не са избрани такива органи поради липса на инициатива на собствениците и обитателите на съответната етажна собственост.

§ 4. (Изм. - ДВ, бр. 43 от 2016 г.) Общините, на териториите на които се намират сгради в режим на етажна собственост, предвиждат в разходната част на бюджетите си за съответната година бюджетни средства за финансиране на дейностите по чл. 49, ал. 5.

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

§ 6. В Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 92 от 1951 г.; изм., бр. 12 от 1958 г., бр. 90 от 1960 г., бр. 99 от 1963 г., бр. 26 и 27 от 1973 г., бр. 54 и 87 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., бр. 24, 59 и 113 от 2007 г., бр. 54 и 109 от 2008 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 42 думите "или управителен съвет" се заличават.
2. В чл. 43, ал. 1 думите "три четвърти" се заменят с "половината".
3. В чл. 45, ал. 1 в текста преди буква "а" след думата "събрание" се добавя "за срок до три години".
4. В чл. 46, ал. 1 думите "правилника по чл. 49" се заменят с "отделен закон".
5. В чл. 47 в ал. 1 и 2 думите "или председателят на управителния съвет" се заличават.
6. Член 49 се отменя.

§ 7. В Закона за енергийната ефективност (ДВ, бр. 98 от 2008 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 36, ал. 1 и 3 след думите "чл. 19" се добавя "ал. 2".
2. В чл. 58:
 - а) досегашният текст става ал. 1;
 - б) създава се ал. 2:

"(2) Потребителите на електрическа енергия, топлинна енергия и природен газ в сгради в режим на етажна собственост, учредили юридически лица - сдружения на собственици, 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 Закона за местното самоуправление и местната администрация (обн., ДВ, бр. 77 от 1991 г.; изм., бр. 24, 49 и 65 от 1995 г., бр. 90 от 1996 г., бр. 122 от 1997 г., бр. 33, 130 и 154 от 1998 г., бр. 67 и 69 от 1999 г., бр. 26 и 85 от 2000 г., бр. 1 от 2001 г., бр. 28, 45 и 119 от 2002 г., бр. 69 от 2003 г., бр. 19 и 34 от 2005 г., бр. 30 и 69 от 2006 г., бр. 61 и 63 от 2007 г., бр. 54 и 108 от 2008 г.) в чл. 44, ал. 1 се създава т. 19:

"19. оказва съдействие на етажните собственици и техните управителни органи при условията и по реда на Закона за управление на етажната собственост."

§ 9. В Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г., бр. 36 и 65 от 2004 г., бр. 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г., бр. 29, 30, 34, 37, 65, 76, 79, 82, 106 и 108 от 2006 г., бр. 41 и 61 от 2007 г., бр. 33, 43, 54, 69, 98 и 102 от 2008 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 22, ал. 2 думата "предимно" се заличава, а след думата "градини" се поставя запетая и се добавя "места за паркиране или подземни паркинги и площадки за игра".

2. В чл. 38 се създава ал. 8:

"(8) В новоизграждащи се сгради в режим на етажна собственост с издадено разрешение за строителство след влизане в сила на Закона за управление на етажната собственост, в които се предвижда самостоятелните обекти да са повече от десет, се осигурява поне едно общо помещение, което се използва от собствениците и обитателите на сградите за битови, спортни и други обслужващи дейности (помещение за събрания, за портиер или охрана; за детски колички, велосипеди, мотопеди и мотоциклети, за съхраняване на инвентар за почистване на сградата и прилежащата площ към нея, перални, сушилни и други подобни), разположено в партерния или в първия етаж."

3. В заключителните разпоредби се създава § 24а:

"§ 24а. Издадените разрешения за строеж до 31 юли 2008 г. в квартали с комплексно застрояване, чието изпълнение е започнало до тази дата, запазват своето действие за срока, за който са издадени. Тази разпоредба не отменя мораториума, наложен с Решението на Народното събрание за налагане на мораториум върху застрояването на устроителни зони, предвидени за комплексно застрояване (ДВ, бр. 70 от 2008 г.)."

§ 10. В Закона за гражданската регистрация (обн., ДВ, бр. 67 от 1999 г.; изм., бр. 28 и 37 от 2001 г., бр. 54 от 2002 г., бр. 63 от 2003 г., бр. 70 и 96 от 2004 г., бр. 30 от 2006 г., бр. 48 и 59 от 2007 г., бр. 105 от 2008 г.) в глава четвърта, раздел II се създава чл. 99а:

"Чл. 99а. На един адрес със съгласието на собственик на жилищен обект могат да се регистрират такъв брой лица, който не надвишава повече от три пъти броя на лицата, които обичайно могат да обитават съответния обект."

§ 11. До 31 март 2009 г. министърът на регионалното развитие и благоустройството издава подзаконовите нормативни актове по прилагането на този закон.

§ 12. (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Изпълнението на закона се възлага на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 13. Законът влиза в сила от 1 май 2009 г.

Законът е приет от 40-то Народно събрание на 13 януари 2009 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

**Преходни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

(ОБН. - ДВ, БР. 15 ОТ 2010 Г.)

§ 4. Свикването на общо събрание в етажната собственост, вписването в книгата за собствениците и подаването на заявление за вписване в регистъра по чл. 44 се извършва в срок до 30 юни 2010 г.

§ 5. Кметът на общината или района в 6-месечен срок от изтичането на срока по § 4 организира провеждането на общи събрания и избор на управителни органи в сградите в режим на етажна собственост, когато не са свикани такива събрания.

§ 6. Кметът на общината или района подава до министъра на регионалното развитие и благоустройството справка за регистрираните сгради и входове в режим на етажна собственост в едномесечен срок от изтичането на срока по § 5.

**Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА БЪЛГАРСКАТА АГЕНЦИЯ ПО БЕЗОПАСНОСТ НА
ХРАНИТЕ**

(ОБН. - ДВ, БР. 8 ОТ 2011 Г., В СИЛА ОТ 25.01.2011 Г.)

§ 30. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник".

**Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

(ОБН. - ДВ, БР. 57 ОТ 2011 Г.)

§ 54. В сграда или вход в режим на етажна собственост, в които до влизането в сила на този закон се е водила книга на собствениците, може да не се създава нова книга на етажната собственост.

§ 55. Подаването на уведомленията по чл. 46б се извършва в срок до 6 месеца от влизането в сила на този закон. Не се подават уведомления, когато сградите или отделните входи в режим на етажна собственост са вписани в регистъра по чл. 44.

§ 56. (1) Кметът на общината или района или оправомощеното длъжностно лице в едногодишен срок от влизането в сила на този закон организира провеждането на общи събрания и избор на управителни органи в сградите в режим на етажна собственост, когато не са свикани такива събрания и не са избрани органи.

(2) Кметът или оправомощеното от него длъжностно лице свиква общото събрание по ал. 1 чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата в етажната собственост и се публикува на електронната страница на общината или района.

(3) Ако събранието не може да се проведе поради липса на необходимия кворум по чл. 15, ал. 2, кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице определя в 14-дневен срок управител и касиер от списъка на собствениците или ползвателите, обитаващи етажната собственост.

(4) При неизпълнение на разпоредбите по ал. 1 - 3 кметът на общината или района се наказва с глоба в размер от 50 до 500 лв.

(5) Актовете за установяване на нарушенията по ал. 4 се съставят от длъжностни лица от съответната областна администрация, определени от областния управител, а наказателните постановления се издават от областния управител или от оправомощено от него длъжностно лице.

§ 57. Регистрираните до влизането в сила на този закон сдружения привеждат дейността си в съответствие с неговите изисквания в срок до една година от влизането му в сила.

Преходни и Заключителни разпоредби КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

(ОБН. - ДВ, БР. 82 ОТ 2012 Г., В СИЛА ОТ 26.11.2012 Г.)

§ 149. Законът влиза в сила в 30-дневен срок от обнародването му в "Държавен вестник" с изключение на § 16, § 35, т. 2 и § 39, които влизат в сила от 1 януари 2016 г.

Преходни и Заключителни разпоредби КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

(ОБН. - ДВ, БР. 66 ОТ 2013 Г., В СИЛА ОТ 26.07.2013 Г.)

§ 68. В Закона за управление на етажната собственост (обн., ДВ, бр. 6 от 2009 г.; изм., бр. 15 от 2010 г., бр. 8 и 57 от 2011 г., бр. 82 от 2012 г.) навсякъде думите "министъра на регионалното развитие и благоустройството", "Министърът на регионалното развитие и благоустройството" и "Министерството на регионалното развитие и благоустройството" се заменят съответно с "министъра на регионалното развитие", "Министърът на регионалното развитие" и "Министерството на регионалното развитие".

.....

§ 117. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник".

**Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

(ОБН. - ДВ, БР. 98 ОТ 2014 Г., В СИЛА ОТ 28.11.2014 Г.)

§ 68. В Закона за управление на етажната собственост (обн., ДВ, бр. 6 от 2009 г.; изм., бр. 15 от 2010 г., бр. 8 и 57 от 2011 г., бр. 82 от 2012 г., бр. 66 от 2013 г.) навсякъде думите "министъра на регионалното развитие", "министърът на регионалното развитие" и "Министерството на регионалното развитие" се заменят съответно с "министъра на регионалното развитие и благоустройството", "министърът на регионалното развитие и благоустройството" и "Министерството на регионалното развитие и благоустройството".

.....

§ 117. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник".

**Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
МЕСТНИТЕ ДАНЪЦИ И ТАКСИ**

(ОБН. - ДВ, БР. 88 ОТ 2017 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2026 Г., ИЗМ. - ДВ, БР. 98 ОТ 2018 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2019 Г., ИЗМ. - ДВ, БР. 14 ОТ 2021 Г., В СИЛА ОТ 17.02.2021 Г., ИЗМ. И ДОП. - ДВ, БР. 81 ОТ 2024 Г., В СИЛА ОТ 24.09.2024 Г.)

§ 21. (Изм. - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. - ДВ, бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г., изм. - ДВ, бр. 81 от 2024 г., в сила от 24.09.2024 г.) Законът

влиза в сила от 1 януари 2026 г., с изключение на § 5 относно чл. 66, ал. 3, т. 1, § 15, 16, 17 и 20, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в "Държавен вестник".

Редакция към ДВ, бр. 14 от 17 Февруари 2021 г.

(ОБН. - ДВ, БР. 88 ОТ 2017 Г. (*), ИЗМ. - ДВ, БР. 98 ОТ 2018 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2019 Г., ИЗМ. - ДВ, БР. 14 ОТ 2021 Г., В СИЛА ОТ 17.02.2021 Г.)

§ 21. (Изм. - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г., изм. - ДВ, бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г.) **Законът** влиза в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г., с изключение на § 5 относно чл. 66, ал. 3, т. 1, § 15, 16, 17 и 20, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в "Държавен вестник".

**Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ЕЛЕКТРОННИТЕ СЪОБЩИТЕЛНИ МРЕЖИ И
ФИЗИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

(ОБН. - ДВ, БР. 21 ОТ 2018 Г., В СИЛА ОТ 09.03.2018 Г.)

§ 12. **Законът** влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник" с изключение на чл. 4, ал. 3, която влиза в сила две години след обнародването на закона в "Държавен вестник".

**Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
КОРПОРАТИВНОТО ПОДОХОДНО ОБЛАГАНЕ**

(ОБН. - ДВ, БР. 98 ОТ 2018 Г., В СИЛА ОТ 01.01.2019 Г.)

§ 70. **Законът** влиза в сила от 1 януари 2019 г. с изключение на:

1. параграф 43, т. 2 - относно чл. 4, т. 65, т. 4, буква "а", т. 5, буква "б", подбуква "бб", т. 9, т. 15, буква "б", т. 31 и т. 34 и § 64, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в "Държавен вестник";

2. параграф 63, който влиза в сила от 18 ноември 2018 г.;

3. параграф 41, т. 1, § 43, т. 36, § 50, т. 1 - 3, т. 4, буква "а", т. 5 - 10, § 52, т. 3, § 53, т. 1 и 3 и § 65 - 69, които влизат в сила от 7 януари 2019 г.;

4. параграф 43, т. 11 - относно чл. 47, ал. 4, т. 1 и ал. 5, които влизат в сила от 28 януари 2019 г.;

5. параграф 52, т. 1, 2, 4 и 5 и § 53, т. 2, които влизат в сила от 20 май 2019 г.;

6. параграф 43, т. 22, § 57, т. 9, т. 11, буква "в", т. 31, т. 32 и 37, които влизат в сила от 1 юли 2019 г.;

7. параграф 50, т. 4, букви "в" и "г", които влизат в сила от 1 октомври 2019 г.;

8. параграф 39, т. 3, буква "б" - относно чл. 14, ал. 2, която влиза в сила от 1 януари 2020 г.;

9. параграф 43, т. 11 - относно чл. 47, ал. 4, т. 2, която влиза в сила от 28 юли 2020 г.

Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
МЕРКИТЕ И ДЕЙСТВИЯТА ПО ВРЕМЕ НА ИЗВЪНРЕДНОТО
ПОЛОЖЕНИЕ, ОБЯВЕНО С РЕШЕНИЕ НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ ОТ
13 МАРТ 2020 Г., И ЗА ПРЕОДОЛЯВАНЕ НА ПОСЛЕДИЦИТЕ

(ОБН. - ДВ, БР. 14 ОТ 2021 Г., В СИЛА ОТ 17.02.2021 Г.)

§ 16. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник" с изключение на:

1. параграфи 4 и 7, които влизат в сила от 1 януари 2021 г.;
2. параграф 5, който влиза в сила от 11 декември 2020 г.;
3. параграф 15, т. 1 относно чл. 22 от Закона за местните данъци и такси, който влиза в сила от 20 април 2019 г.

Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
МЕДИАЦИЯТА

(ОБН. - ДВ, БР. 11 ОТ 2023 Г., В СИЛА ОТ 01.07.2024 Г.)

.....
§ 12. Законът влиза в сила от 1 юли 2024 г.

Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

(ОБН. - ДВ, БР. 82 ОТ 2023 Г., В СИЛА ОТ 29.09.2023 Г.)

.....
§ 32. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник" с изключение на:

1. параграф 1, т. 1, буква "в" и т. 2, § 2, § 4 относно думите "Поканата съдържа дневния ред на общото събрание - въпросите, предложени за обсъждане, конкретни проекторешения в случай на неприсъствено гласуване, датата, часа и мястото на

провеждането му, срока за провеждане на неприсъствено гласуване и електронен адрес на управителния съвет (управителя)", § 5, § 6, т. 2 и 3, § 7, § 9 с изключение на думите "и регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "б", § 10, т. 3, § 11, т. 1, букви "б" и "е", § 22 и § 24, т. 1, които влизат в сила три месеца след обнародването на закона в "Държавен вестник";

2. параграф 3, т. 1 и 4, § 4 относно думите "който адрес е задължително да бъде вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2", § 8, т. 1, буква "б" относно думите "на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1", § 9 относно думите "и регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "б", § 10, т. 2 относно думите "професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1", § 11, т. 1, буква "г", § 13, т. 3, § 14, § 15 относно думите "за избор на управителен съвет (управител), както и за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на част от тях на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1", § 16, т. 1, букви "а" и "б" и т. 3 относно думите "професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1", § 19, § 20, § 21 относно чл. 47а, чл. 47д и чл. 47е, § 25, т. 2, § 26, § 27, § 28 и § 29, които влизат в сила от 31 декември 2024 г.;

3. параграф 11, т. 2, който влиза в сила от 1 юли 2024 г.

Преходни и Заключителни разпоредби
КЪМ ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
МЕСТНИТЕ ДАНЪЦИ И ТАКСИ

(ОБН. - ДВ, БР. 81 ОТ 2024 Г., В СИЛА ОТ 24.09.2024 Г.)

.....
§ 4. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в "Държавен вестник" с изключение на § 3, който влиза в сила от 1 януари 2025 г.