

ЗАКОН за управление на етажната собственост

(редакция от 23.02.2010 г.)

Обн., ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., в сила от 1.05.2009 г., изм. и доп., бр. 15 от 23.02.2010 г.

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел I Предмет на закона

Обхват на закона

Чл. 1. 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 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) Договорът по ал. 1 се вписва по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели.

Исключения

Чл. 3. 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. 42, 43 и 44 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) 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 и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях

Права на собствениците и обитателите

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) 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 и обитателите

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

1. не пречат на другите собственици 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. не извършват в своя самостоятелен обект или в част от него дейности или действия, които създават безпокойство за другите собственици и обитатели, по-голямо от обичайното;

5. не извършват дейности в своя самостоятелен обект или част от него, 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;

9. заплащат разходите за основния, текущия или неотложния ремонт, за реконструкцията, преустройството и обновяването на общите части на сградата съразмерно с притежаваните идеални части в тях;

10. заплащат консумативните разходи за поддържането на общите части;

11. спазват санитарните и хигиенните норми;

12. 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, основен, текущ или неотложен ремонт, реконструкция, преустройство или обновяване на общи части или на други помещения;

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. вписват в книгата на собствениците членовете на своите домакинства и обитателите;

17. изпълняват и други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред.

(2) Обитателите на сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по т. 5 и 9.

Книга на собствениците

Чл. 7. (1) Книга на собствениците се води във всяка сграда или вход в режим на етажна собственост.

(2) В книгата се вписват трите имена на собственика, на членовете на неговото домакинство и на обитателите, както и самостоятелния обект и началната дата на обитаване.

(3) Вписването се извършва в 15-дневен срок от придобиването на правото на собственост, а за обитателите - в 15-дневен срок от началната дата на обитаването.

(4) 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 Националната ветеринарномедицинска служба.

(5) Данните от книгата на собствениците се предоставят от управителния съвет (управителя) при подаване на уведомление или заявление за вписване в регистър на сградите в режим на етажна собственост.

(6) Към книгата на собствениците се води приложение, в което всеки собственик или обитател вписва притежаваните или взети за отглеждане животни.

(7) Образецът на книгата на собствениците се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Глава втора

УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Раздел I

Общи правила

Обхват на управлението

Чл. 8. (1) 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 и обитателите.

(2) Когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход.

Форми на управление

Чл. 9. Формите на управление на етажната собственост са общо събрание 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. приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя), както и на контролния съвет (контрольора);
5. определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;
6. разпределя консумативни разходи за общите части на сградата;
7. определя размера на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“;
8. приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в доклада към 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) обновяване на сградата, което се вписва в публичен регистър;
 - г) предприемане на подготвителни действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, 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) изваждане от сградата на собственик или обитател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години;
 - ж) извършване на дейности във връзка с топлоснабдяването, водоснабдяването или на други дейности в случаите, когато това е предвидено в други закони;
 - 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) предприемане на действия за санкциониране на собственик или обитател по реда на този закон;
11. може да приеме решение за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица ;
12. може да приеме решение за получаване на кредити, 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.

(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) Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост.

(5) Министърът 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) Когато управителният съвет (управителят) не свика общото събрание в срока по ал. 3, искането се отправя до кмета на общината или района. Кметът свиква общото събрание по реда, предвиден в закона, в 14-дневен срок от получаване на искането.

(5) 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 се свиква при условията и по реда на ал. 3 и 4.

Ред за свикване на общото събрание на собствениците

Чл. 13. (1) Общото събрание се свиква чрез покана, която се връчва най-малко три дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - най-малко 24 часа преди това, и се поставя на видно място в етажната собственост.

(2) Поканата се връчва на собственика, обитателя или на пълнолетно лице от неговото домакинство, което е вписано в книгата по чл. 7.

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

(4) В случаите, когато собственикът или обитателят отсъства или откаже да получи поканата, тя се смята за връчена, като се залепи на външната врата на самостоятелния обект в сроковете по ал. 1. Залепването на поканата се удостоверява от връчителя с протокол, в който се отбелязват обстоятелствата, поради които поканата не се връчва лично, датата и часът на залепването ѝ. Протоколът се подписва и от един свидетел, собственик или обитател на етажната собственост.

(5) Собственик, който не обитава самостоятелен обект, се поканва чрез упълномощено от него лице, а ако не е посочено такова лице - по реда на ал. 4.

(6) При съсобственост върху самостоятелен обект с връчването на поканата на един от съсобствениците се смята, че са поканени и другите съсобственици.

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

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

1. периода от 15 юли до 15 септември;
2. дни, обявени за официални празници;
3. дни, обявени от Министерския съвет за почивни.

Представителство в общото събрание

Чл. 14. (1) Собственик, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи писмено пълнолетен член на домакинството си, лице, с което е в роднинска връзка, или друг собственик, който да го представлява.

(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) Собственик може да упълномощи и друго лице, което да го представлява. В този случай пълномощното се заверява нотариално.

(4) Едно лице може да представлява най-много трима собственици.

(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) Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

(2) Ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1, то се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени.

Провеждане на общото събрание

Чл. 16. (1) Общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея.

(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) В протокола се вписват датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

(6) Протоколът се изготвя в 7-дневен срок от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия и протоколчика. Отказът да се подпише протоколът се отбелязва в него.

(7) Съобщение за изготвения протокол се връчва на собствениците в срока по ал. 6 и по реда на чл. 13, ал. 2 - 6. Съобщението се поставя и на видно място в етажната собственост.

(8) Председателят на управителния съвет (управителят) предоставя протокола за запознаване на всеки собственик или негов представител, както и препис от него при поискване.

(9) 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 или обитателят отсъства и съобщението е връчено чрез залепване на външната врата на самостоятелния обект.

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. единодушно - за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, както и за учредяване право на ползване или право на строеж;

2. с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за изваждане на собственик по реда на чл. 45 от Закона за собствеността; собственикът, за когото се отнася решението, не участва в гласуването;

3. с мнозинство не по-малко от 67 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за обновяване и за извършване на основен ремонт.

(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) (Изм. - ДВ, бр. 15 от 2010 г.) Решенията по ал. 2, т. 2 и 3 се приемат при спазване на изискванията за кворум по чл. 15, ал. 1.

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 собствености, може да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собствености излъчват равен брой представители.

(2) Съвместното общо събрание се свиква по инициатива на управителния съвет (управителя) на една от етажните собствености 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) Членове на управителния съвет могат да бъдат само собственици, които не са в роднинска връзка помежду си по права линия или по сребрена линия до втора степен.

(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) По решение на общото събрание на членовете на управителния съвет (управителя) може да се заплаща възнаграждение.

Задължение за участие в управлението

Чл. 20. Собственик 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) Управителният съвет (управителят) уведомява съответната общинска или районна администрация за избора им в 14-дневен срок от произвеждането му. Към уведомлението се прилага заверено копие от решението на общото събрание.

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 присъстващите 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. съхранява протоколната книга, плановете на сградата, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, техническия паспорт на сградата, когато има такъв, книгата за приходите и разходите и други;
4. 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;
5. представлява етажната собственост в отношенията ѝ с органите на местната власт и с други правни субекти;
6. води и съхранява книгата на собствениците по чл. 7;
7. заявява за вписване обстоятелствата, подлежащи на вписване в регистъра по чл. 44, и промените в тях;
8. осъществява други правомощия, възложени му от общото събрание.

(2) Управителният съвет (управителят) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си. Докладът и протоколите от заседанията на управителния съвет се предоставят за запознаване на всеки собственик или обитател при поискване.

Контролен съвет (контрольор)

Чл. 24. (1) Контролен съвет (контрольор) 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) Контролният съвет (контрольорът) контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост.

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

етажната собственост няма контролен съвет (контрольор), общото събрание определя измежду собствениците 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) Членове на контролния съвет могат да бъдат само собственици, които не са в роднинска връзка помежду си, както и с членовете на управителния съвет, по права линия или по съребрена линия до втора степен.

(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) Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик или обитател при поискване.

Раздел III

Сдружение на собствениците

Създаване на сдружение на собствениците

Чл. 25. (1) Сдружението е юридическо лице, създадено по реда на този закон, което има за предмет управлението на общите части на етажната собственост.

(2) За създаването на сдружението се свиква учредително събрание на всички собственици в етажната собственост.

(3) При необходимост от решаване на въпроси, свързани с общи части на две или повече етажни собственности, може да се създаде сдружение на собствениците в две или повече етажни собственности.

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) Учредителното събрание се свиква чрез покана, която се връчва на собственик по реда на чл. 13, ал. 2 - 6.

(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) Учредително събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представител всички собственици.

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

(3) Учредителното събрание се председателства от собственик, избран с мнозинство, повече от половината от собствениците. По предложение на председателстващия се избира и протоколчик.

(4) Учредителното събрание:

1. приема решение за учредяване на сдружението;
2. определя наименованието на сдружението;
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) Решенията по ал. 4, т. 1 - 3 и 5 се приемат единодушно, а решението по ал. 4, т. 4 се приема с мнозинство повече от половината от собствениците.

(6) Протоколът от учредителното събрание и приетото споразумение за създаване на сдружението се съставят в два еднообразни екземпляра и се подписват от всички собственици 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. правата и задълженията на собствениците при използването и поддържането на общите части на сградата;

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) Неуредените въпроси в споразумението се уреждат с правилника за вътрешния ред.

(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството утвърждава примерен образец на споразумението.

Регистрация на сдружението

Чл. 29. (1) Председателят на управителния съвет (управителят) в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание внася в съответната общинска или районна администрация заявление за вписване на сдружението в публичен регистър.

(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. копие от протокола на учредителното събрание, заверено от председателя на управителния съвет (управителя);

3. копие от приетото споразумение, заверено 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) При промяна на собствеността върху самостоятелен обект членството в сдружението се прехвърля на новия собственик.

(2) Собственик не може да прекрати членството си в сдружението при одобрен проект на етажната собственост за усвояване на средства от Европейския съюз или държавния бюджет за обновяване на сградата или части от нея.

(3) Членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта по ал. 2 или не по-късно от една година от прекратяването им поради непредвидени обстоятелства. Членството се прекратява след подаване на писмена декларация с нотариална заверка на подписа до управителния съвет (управителя), след което се прекратява и сдружението.

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) Общото събрание на сдружението се състои от всички собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост. Участието в работата на общото събрание може да бъде лично или чрез представител. Упълномощаването на представител се извършва по реда на чл. 14.

(2) Едно лице може да представлява най-много трима собственици.

(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. единодушно - за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за одобряване на промени в споразумението;

2. с мнозинство от 75 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за изваждане на собственик по реда на чл. 45 от Закона за собствеността; собственикът, за когото се отнася решението, не участва в гласуването;

3. с мнозинство от 67 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за обновяване, за извършване на основен ремонт и за прекратяване на сдружението.

(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) (Изм. - ДВ, бр. 15 от 2010 г.) Решенията по ал. 2, т. 2 и 3 се приемат при спазване на изискванията за кворум по чл. 15, ал. 1.

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. 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 етажната собственост, както и отчети за изпълнението им;

4. възлага с договор дейности по поддържането на общите части на външни за етажната собственост лица, когато е прието решение на общото събрание за това;

5. съхранява протоколната книга, плановете на сградата, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, техническия паспорт на сградата, когато има такъв, книгата за приходите и разходите и други;

6. води и съхранява книгата на собствениците по чл. 7;

7. заявява за вписване промените в обстоятелствата, подлежащи на вписване в публичния регистър по чл. 44;

8. следи за спазването на вътрешния ред в етажната собственост;

9. 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) Членове на управителния съвет могат да бъдат само собственици, които не са в роднинска връзка помежду си по права линия или по сребрена линия до втора степен.

(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) По решение на общото събрание на членовете на управителния съвет (управителя) може да се заплаща възнаграждение.

(8) В случаите по ал. 2, т. 4 с договора се определят правомощията на лицата, които осъществяват дейности по поддържането на общите части 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) Контролният съвет (контрольорът) контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост.

(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) Членове на контролния съвет могат да бъдат само собственици, които не са в роднинска връзка помежду си, както и с членовете на управителния съвет, по права линия или по сребрена линия до втора степен. По решение на общото събрание на членовете на контролния съвет (контрольора) може да 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) Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик или обитател при поискване.

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. при напускане на негов член при условията на чл. 30, ал. 3.

(2) Сдружението не може да се прекратява по реда на ал. 1, т. 1 при одобрен проект на етажната собственост за усвояване на средства от Европейския съюз или държавния бюджет за обновяване на сградата или части от нея. Сдружението може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове по проекта за извършените строителни и монтажни работи или не по-късно от една година от прекратяването им поради непредвидени обстоятелства.

(3) Управителният съвет (управителят) в 14-дневен срок от настъпване на обстоятелството по ал. 1 подава заявление в общинската или районната 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) 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) Решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от получаването на писмена покана, връчена по реда на чл. 13, ал. 2 - 6.

(2) Когато собственик 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) За издаване на изпълнителен лист за изваждане на собственик 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) Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 14-дневен срок от получаване на съобщението по чл. 16, ал. 7.

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

Представителство в съда

Чл. 41. Собствениците или сдружението се представляват пред съда от председателя на управителния съвет (управителя) или от упълномощено от тях лице.

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) Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 14-дневен срок от получаването на писмената покана, връчена по реда на чл. 13, ал. 2 - 6.

(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

РЕГИСТРАЦИЯ НА СГРАДИ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Чл. 44. (1) Общинската или районната администрация създава и поддържа публичен регистър на сградите или отделните входове в режим на етажната собственост, които се намират на територията ѝ.

(2) За регистрацията и достъпа до данните в регистъра не се събират такси.

(3) В регистъра се вписват данни за:

1. сградата или отделния вход в режим на етажна собственост - адрес, етажност и други индивидуализиращи характеристики, определени с наредбата по ал. 4;

2. формата на управление;

3. управителните органи.

(4) Редът за водене и образецът на регистъра се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Правомощия на общинската или районната администрация по вписването в регистъра

Чл. 45. (1) В случаите на вписване на данни за етажна собственост, която се управлява от общо събрание на собствениците, кметът на общината или района или оправомощено от него лице проверява дали данните подлежат на вписване.

(2) В случаите на вписване на данни за етажна собственост, която се управлява от сдружение на собствениците, органът по ал. 1 проверява и дали са спазени изискванията на чл. 29.

(3) След извършване на проверката по ал. 1 и 2 кметът на общината или района или оправомощеното от него лице вписват данните в регистъра.

(4) Когато органът по ал. 1 установи, че предоставените данни за вписване не отговарят на изискванията на закона, то указва на управителния съвет (управителя) на съответната етажна собственост да отстрани в 7-дневен срок непълнотите или неточностите.

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

Оспорване на отказ за вписване

Чл. 46. (1) Отказът подлежи на оспорване пред административния съд по местонахождението на етажната собственост в 7-дневен срок от връчването му.

(2) Жалбата се подава чрез кмета на общината или района, който я изпраща незабавно на съда заедно с приложенията към нея.

(3) Жалбата се разглежда по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Текущ контрол по регистрацията

Чл. 47. (1) (Предишен текст на чл. 47 - ДВ, бр. 15 от 2010 г.) Кметът на общината или района упражнява текущ контрол по регистрацията на сгради или отделни входове в режим на етажната собственост.

(2) (Нова - ДВ, бр. 15 от 2010 г.) Кметът на общината или района ежегодно до края на календарната година подава справка до министъра на регионалното развитие и благоустройството за регистрираните сгради и входове в режим на етажна собственост на територията на общината или района.

Глава четвърта

РЕМОНТ, ОБНОВЯВАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ

Общи правила

Чл. 48. (1) Ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части се извършва само по решение на общото събрание на собствениците или на сдружението.

(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) Разходите за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците или на сдружението, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

(4) Решението за извършване на ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части между отделни етажни собствености 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) Разходите за извършване на ремонт по ал. 5, направени от собственик за негова сметка, му се възстановяват с решение на общото събрание или се прихващат от дължимите от него вноски за фонда по чл. 50 след представяне на платежни документи.

(7) Ако разходите, извършени от собственик, не бъдат възстановени по реда на ал. 6, той има право да предяви иск срещу останалите собственици, които отговарят солидарно за възстановяването им.

(8) За текущото поддържане на общите части на етажната собственост собствениците 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) Кметът на общината извършва проверка и издава заповед, с която задължава собствениците да осъществят в определен срок ремонта по ал. 1. Заповедта се съобщава на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост.

(5) 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 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. вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание;

2. други източници.

(3) Средствата във фонда се набират в разплащателна сметка със специално предназначение, която се открива на името на председателя на управителния съвет (управителя) 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.

Консумативни разходи и разходи за текущо поддържане

Чл. 51. (1) Консумативните разходи и разходите за текущо поддържане за общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците и обитателите.

(2) Деца до 6-годишна възраст и обитатели, които пребивават в етажната собственост не повече от един месец, не заплащат разходите по ал. 1.

(3) Собственик или обитател, който отсъства повече от един месец, заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от консумативните разходи по ал. 1. За отсъствието се уведомява писмено председателя на управителния съвет (управителя).

(4) 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 и 3.

(5) Собственици или обитатели, които упражняват професия или извършват дейност в етажната собственост, при която достъпът на външни лица е по-голям от обичайния, заплащат консумативни разходи до петкратния размер на разходите по ал. 1.

(6) Собственици или ползватели на магазини, ресторанти, производствени, стопански и други помещения с нежилищно предназначение заплащат консумативните разходи в размера по ал. 5.

(7) Собственици и обитатели, които отглеждат в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, заплащат консумативни разходи за всяко животно в размер като за един обитател.

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) Технически паспорт се съставя за:

1. завършени нови сгради - преди въвеждането им в експлоатация;
2. извършени основни ремонти, преустройство и основно обновяване - в 6-месечен срок от завършването им;
3. съществуващи сгради, които към датата на влизане в сила на закона са въведени в експлоатация - в срок до 31 декември 2012 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.

Глава пета

АДМИНИСТРАТИВНОКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 55. (1) Собственик 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) Собственик 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 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.

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) Председател на управителен съвет (управител), който не заявява за вписване обстоятелства, подлежащи на вписване в публичния регистър по чл. 44, както и промените в тях, се наказва с глоба от 100 до 500 лв.

Чл. 57. (1) 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, определени с решение на общото събрание. Констативният протокол съдържа данни за лицето, извършило нарушението, описание, време и дата на извършеното нарушение.

(2) В случаите, когато се установяват нарушения, извършени от член на управителния съвет (управителя), протоколът се съставя от контролния съвет. Когато в етажната собственост няма избран контролен съвет, протоколът се съставя от контрольора и двама собственици, определени с решение на общото събрание.

(3) Констативният протокол се съставя в три еднообразни екземпляра, по един за председателя на управителния съвет (управителя), нарушителя и общинската или районната администрация. След съставянето на протокола председателят на управителния съвет (управителят) незабавно го предоставя на общинската или районната администрация.

(4) Актът за установяване на нарушението се издава от общинската или районната администрация, а наказателното постановление се издава от кмета на общината или района или от оправомощено от него длъжностно лице.

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

ДОПЪЛНИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА

§ 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. "Прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост" е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, паркоместа и други.

3. "Жилищен комплекс от затворен тип" е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците 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. "Обитатели" са физически или юридически лица, които не са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, но пребивават в тях на друго правно основание.

6. "Непосредствени съседи" са собствениците и обитателите на самостоятелни обекти, които са разположени на същия етаж, под или над съответния обект.

7. "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.

8. "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, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради.

9. "Консумативни разходи" са разходите за осветление, почистване, асансьор и други, необходими за поддържане на общите части на сградата.

10. "Полезни разходи" са разходите, с които се увеличава стойността на сградата при преустройства и ремонт на общите части.

11. "Поддържане на общите части" е дейност, насочена към запазване на общите части в добро състояние, съответстващо на изискванията на закона.

12. "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.

13. "Дълготрайно отсъствие" е отсъствие на собственик или обитател без прекъсване, което продължава повече от три месеца.

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. Общините, на териториите на които се намират сгради в режим на етажна собственост, предвиждат в разходната част на бюджетите си за съответната година бюджетни кредити 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 устройствени 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. 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 (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.