

Приложение 1 Законови разпоредби

Законова рамка – съществуваща и проекти

ЗАКОН за устройство на територията

Чл. 183. (1) В съсобствен урегулиран поземлен имот или в сграда с режим на етажна собственост, изградена върху съсобствен имот, може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици или етажни собственици със съгласието на останалите, изразено в заявление до кмета на общината, с нотариална заверка на подписите на съсобствениците или на етажните собственици. С това заявление се учредява право на надстрояване и/или пристрояване в полза на инвеститора, прехвърля му се правото на собственост или правото на строеж върху идеална част от терена и от правото на собственост върху съответните общи части от надстроена или пристроена сграда, както и върху посочените в заявлението тавански, избени и други складови помещения. Заявлението подлежи на вписване от съдията по вписванията.

(2) В общински или държавен урегулиран поземлен имот, върху който въз основа на учредено право на строеж е изградена сграда с режим на етажна собственост, може да се учреди право на строеж на самостоятелен обект или право на пристрояване на съществуваща сграда, без да се иска съгласие от лицата, на които първоначално е учредено право на строеж.

(3) Лицето, на което е учредено право на строеж по ал. 1 и 2, е длъжно да отстрани всички повреди, причинени във връзка със строителните работи. В случая се прилага чл. 210.

Чл. 184. При заверката на подписите и при вписване на заявлението по чл. 183, ал. 1 от съдията по вписванията се заплащат дължимите държавни и местни данъци и такси върху стойността на учредените и прехвърлените вещни права.

Чл. 185. (1) Не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на собствени обекти, помещения или части от тях, когато:

1. не се променя предназначението им;
2. не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им;
3. не се изменят съществено общите части на сградата;
4. се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос;
5. се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици.

(2) В случаите извън тези по ал. 1 се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички

собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите.

ЗАКОН за собствеността

Етажна собственост

37. (Изм. - ДВ, бр. 31 от 1990 г.) Етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици - държава, общини и други юридически или физически лица.

38. При сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трезерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване.

Може да се уговори, частите на сградата, които обслужват само някои от отделно притежаваните етажи или части от етажи, да бъдат общи само на лицата, чиито помещения обслужват.

Общите части не може да се делят.

39. Съсобствениците могат да си поделят общата сграда по етажи или части от етажи.

По същия начин може да се раздели обща сграда и по съдебен ред, ако отделните етажи или части от етажи могат да се използват самостоятелно без значителни преустройства и без неудобства по-големи от обикновените.

40. Дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. По-късни изменения в отделните помещения не се отразяват върху размера на дяловете.

При надстрояване на сграда в етажна собственост собствениците на надстроените етажи или части от етажи придобиват, срещу заплащане, собствеността и върху всички общи части на сградата, включително и върху земята. Дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно съотношението между стойностите на отделните помещения по време завършването на строежа.

Когато собственик на етаж или част от етаж прехвърли отделна част от своя имот на друго лице, частта на преобретателя и на отчуждителя в общите части на сградата се определя от съотношението между стойностите на прехвърлената и запазената част по време на прехвърлянето. Същото правило се прилага и при делба.

41. Всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, е длъжен да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание.

42. Управлението на общите части в сградата в етажна собственост и надзорът за изпълнение на задълженията на обитателите принадлежи на общото събрание на собствениците и на избрания от него управител или управителен съвет.

43. Общото събрание взема решение, ако в заседанието участвуват, лично или чрез представители, три четвърти от собствениците.

В общото събрание участвуват с право на глас и наемателите при разрешаването на въпроси, които засягат техните имуществени интереси или вътрешния ред на сградата. В този случай общото събрание взема решение, ако присъствуват повече от половината от лицата, които имат право да участвуват в събранието.

Ако при първото свикване не се явят нужното число лица, събранието се отлага за един час по-късно при същия дневен ред и се счита законно, колкото и лица да се явят.

44. Общото събрание взема решение с мнозинство, което представлява повече от половината от присъстващите собственици.

В случая на ал. 2 на предходния член общото събрание решава с мнозинство на гласовете на присъстващите.

45. Собственикът на етаж или на част от етаж се изважда от сградата по решение на общото събрание:

а) ако използва или допуска да се използват неговите помещения по начин, който излага сградата на опасност от пожар или от значителни повреди, и

б) (изм. - ДВ, бр. 33 от 1996 г.) ако систематически нарушава правилника или решенията на общото събрание за вътрешния ред в сградата или добрите нрави.

Общото събрание може да вземе решение за изваждане само след като собственикът е бил предупреден писмено от управителя, че ще бъде изваден от имота и ако и след това предупреждение не е прекратил нарушението.

46. Собственикът може да иска от районния съд отмяна на решението на общото събрание за изваждането по реда, установен в правилника по чл. 49.

Въз основа на влязлото в сила решение на общото събрание по чл. 45 районният съд издава изпълнителен лист.

47. Управителят или председателят на управителния съвет представлява собствениците при извършване на всички действия, включително воденето на дела, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. За действия, които излизат вън от пределите на обикновеното управление, той представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание.

Управителят или председателят на управителния съвет представлява в процеса общо собствениците по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части.

Всеки собственик може да вземе лично участие в делото, по което управителят представлява собствениците.

48. (Отм. - ДВ, бр. 55 от 1978 г.).

49. Правилата за управлението, за поддържането на реда и за надзора по използването на сградата, както и тия за начина на отмяна решенията на общото събрание и за реда, по който те се изпълняват, се уреждат с особен правилник, одобрен от Министерския съвет по предложение на министъра на правосъдието.

(Ал. 2, изм. - ДВ, бр. 33 от 1996 г., бр. 90 от 1999 г.) За нарушенията на правилника общото събрание може да предостави на управителя или на управителния съвет правото да налага на провинените лица глоба от 1 до 60 лв. в полза на етажната собственост.

Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост

Обнародване: Изв., бр. 101 от 18 декември 1951 г.; Постановление № 1486 на Министерския съвет от 13 декември 1951 г.

Промени:

- изм. и доп., бр. 16 от 1952 г.; бр. 14 и 32 от 1957 г.; ДВ, бр. 76 от 1978 г.; бр. 73 от 1979 г.; бр. [21](#) от 1991 г.

- бр. [87](#) от 13 септември 2002 г.; в сила три дни след 13 септември 2002 г.;

[Постановление № 201 на Министерския съвет от 2002 г.](#)

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Всеки обитател на етаж или на част от етаж, при използване на своите части от сградата, е длъжен да не върши и да не допуска нищо, което може да изложи сградата на опасност от пожар или от значителни повреди.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) В жилищните помещения той не може без съгласието на общото събрание да извършва дейност, която създава за обитателите на другите помещения безпокойство по-голямо от обикновеното.

(3) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) При използване на своите части от сградата обитателят е длъжен да спазва добрите нрави.

Чл. 2. (1) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Всеки собственик може да извършва преустройства на своите части (самостоятелни обекти) от сградата, като не изменя или завзема помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, и не вреди на носимоспособността и устойчивостта на строителната конструкция и на пожарната безопасност и безопасното ползване на сградата.

(2) (Отм. - ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

(3) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Измененията и преустройствата на сградите или на части от тях се извършват в съответствие с разпоредбите на [Закона за устройство на територията](#).

Чл. 3. (1) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Всеки обитател може да използва общите части от сградата според тяхното предназначение, стига само да не пречи с това на другите обитатели да ги използват или да не накърнява

правото им на използване на техните отделни помещения. Той е длъжен да осигурява достъп в своите помещения за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни или строително-монтажни работи, свързани с подобрения, ремонти или изменения на общи части или на чужди помещения в предвидените от закон случаи.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Използването на общи части от сградата от един или няколко собственици става въз основа на решение на общото събрание при условия и по ред, установени с правилника за вътрешния ред.

II. ОБЩО СЪБРАНИЕ

Чл. 4. (1) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Общото събрание на собствениците:

1. приема правилник за вътрешния ред;
2. избира управителен съвет или управител за срок две години;
3. може да избере надзорен съвет в състав не по-малко от трима души за срок 3 години при етажна собственост с повече от 15 жилища, ателиета, гаражи, магазини и други обекти, принадлежащи на различни собственици;
4. определя месечни парични вноски за покриване на разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за други общи разходи;
5. определя размера на месечни парични вноски за извършване на непредвидени разходи, свързани с отстраняване на аварии или повреди на общите инсталации, оборудване, уредби или други общи части на сградата, както и начина на съхраняване на натрупаните средства;
6. приема годишен план за извършване на ремонти в сградата;
7. до края на януари всяка година приема годишен бюджет за приходите и разходите за управлението и поддържането на местата за общо ползване и за общите нужди;
8. разпределя общите разходи за осветление, вода, отопление, поддържане, почистване и други на местата за общо ползване и по отделни консуматори, когато няма индивидуални измервателни уреди, съобразно нормативните актове;
9. приема решения за отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на помещения, пространства или на части от тях, които са общи части на сградата;
10. определя начина на съхраняване на набраните парични средства в касата и упълномощава лице или лица, които имат право да се разпореждат с тях;
11. приема решение за извършване на реконструкции и преустройства в общите части на сградата и определя необходимите разходи за тях;
12. може да упълномощи управителния съвет или управителя да вземат сами решения за извършване на необходими дребни поправки или разходи;
13. приема решения за изваждане от сградата на собственик на етаж или на част от етаж съгласно чл. 45 от Закона за собствеността;
14. взема решения в случаите, когато го изискват императивни разпоредби на действащата нормативна уредба, отнасящи се до топлоснабдяването, водоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и други дейности в етажната собственост;

15. решава всички други въпроси, които не са възложени за решаване на управителния съвет или на управителя.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Общото събрание може да взема решения, ако на събранието присъствуват поне 3/4 от собствениците. Решенията се вземат с мнозинство от гласовете на присъстващите на събранието собственици.

(3) (Нова ал. 3 - Изв., бр. 32 от 1957 г.) Ако при първото свикване не се явят нужното число лица, събранието се отлага за 1 час по-късно при същия дневен ред и се счита законно, колкото и лица да се явят.

(4) (Предишна ал. 3 - Изв., бр. 32 от 1957 г.) Общото събрание не може да откаже извършването на разноски, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части от сградата.

(5) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) С правилника за вътрешния ред се определят:

1. органите на управление на етажната собственост;
2. принципите и редът за съставяне на бюджета;
3. условията и редът за отдаване под наем или за безвъзмездно ползване на помещения, пространства или на части от тях, които са общи части на сградата;
4. правила, свързани с използването и поддържането на сградата и на чистотата в нея и около нея, с осигуряването на безопасност и спокойствие на обитателите;
5. санкции за системно неучастие в заседания на общото събрание и за други нарушения на правилника;
6. други изисквания, свързани с разпоредби на местните власти.

Чл. 5. (1) (Изм. - Изв., бр. 14 от 1957 г., ал. 1 изм., ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Когато в сградата живеят и други обитатели на самостоятелно правно основание, общото събрание, в което участвуват собствениците и другите обитатели на самостоятелно правно основание, решава въпросите, които засягат имуществените интереси на едните и на другите, както и въпросите за използването, чистотата и поддържането на местата за общо ползване, за запазването на вътрешния ред в сградата и за доброто съжителство между обитателите.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

(3) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Общото събрание по ал. 1 може да взема решения, ако присъствуват повече от половината от собствениците и другите обитатели на самостоятелно правно основание. Решенията се вземат с мнозинство на гласовете на присъстващите на събранието. И за тия събрания се прилага ал. 3 на чл. 4.

(4) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

(5) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

Чл. 6. (1) (Изм. - Изв., бр. 16 от 1952 г., бр. 14 от 1957 г., ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Общото събрание се свиква от управителя или управителния съвет.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Общото събрание може да се свиква и по искане на една пета от собствениците (чл. 4) или от собствениците и другите обитатели (чл. 5). Ако управителят или управителният съвет не свика

общото събрание в седемдневен срок от поискването, то се свиква от лицата, поискали свикването му.

Чл. 7. (1) (Изм. - Изв., бр. 14 от 1957 г., ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Общото събрание се свиква чрез лични покани, които трябва да се връчат най-малко три дни преди събранието, а в бързи случаи - най-малко 24 часа преди това.

(2) На отсъстващите поканата се счита връчена, когато се залепи на външната врата на жилището, ателието, гаража и гр. в сроковете по предходната алинея. Лицата, които живеят в друго населено място, се призовават чрез посоченото от тях лице, което живее в сградата, а ако не е посочено такова, призовават се както отсъстващите.

(3) Съсобствениците се призовават чрез връчване поканата на един от тях, който се задължава да уведоми останалите. Когато никой от съсобствениците не живее в сградата, те са длъжни да посочат лице, живеещо в нея, чрез което да се връчват покани и съобщенията. Ако не сторят това, те се призовават по посочения в предходната алинея начин.

(4) В поканата трябва да се посочи дневният ред. В него се вписва всеки въпрос, чието разглеждане някой собственик или друг обитател е поискал писмено от управителя или управителния съвет преди издаването на поканата.

Чл. 7а. (1) (Нов - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) В общото събрание собственикът на един или повече самостоятелни обекти (жилище, ателие, гараж и гр.) има един глас. Съсобствениците имат заедно един глас. При съпругеска имуществена общност съпрузите заедно имат един глас. Правото на глас се упражнява от съсобственика, съпруга или техен представител, който присъства на събранието.

(2) Другите обитатели в едно жилище, ателие, гараж и гр. имат един глас.

Чл. 8. (1) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Всички поправки, подобрения и изменения в местата за общо ползване и по общите инсталации се извършват само по решение на общото събрание на етажната собственост.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Разходите, необходими за поддържането или възстановяването на общите части на сградата, за които е взето решение на общото събрание, се разпределят между собствениците съразмерно с дела им в общите части на сградата.

(3) Извършването на разходите, които са полезни, но не са необходими, се решават от общото събрание с мнозинство от 3/4 от присъстващите на събранието.

(4) Ако през течение на годината се яви нужда от извършване на разходи, непредвидени в бюджета, общото събрание внася в него нужните допълнения.

Чл. 8а. (Отм. - ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

Чл. 9. (1) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Общите разходи за осветление, вода, поддържане, почистване и гр. на общите части на сградата се разпределят според броя на обитателите, които ги използват не по-малко от един месец.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) При наличие на измервателни и контролни прибори за топлинна енергия за отделните консуматори консумираната от тях топлинна енергия се заплаща по показанията им.

(3) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) При сгради, в които има магазини, ресторанти, сладкарници, работилници, офиси и други подобни заведения, консумираната от тях топлинна енергия се определя по показанията на монтираните в тях измервателни и контролни прибори. При липса на такива прибори потреблението на топлинна енергия от тези обекти се изчислява пропорционално на отопляемия обем или по мощността на отоплителните тела в съответните имоти съгласно действащите нормативни актове. Останалото количество топлинна енергия се разпределя между различните консуматори, изчислена на кубичен метър отопляем обем или по показанията на монтираните в тях измервателни и контролни прибори.

(4) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Разходите за портиер (заплата, работно облекло и наем на заетото помещение), както и за почистването и поддържането на местата за общо ползуване се разпределят по равно, според броя на обитателите. Тези разходи не се заплащат от децата, ненавършили 3-годишна възраст, включително от временно живеещите, които са живели в сградите не по-малко от един месец, а децата от 3- до 6-годишна възраст включително заплащат 50 на сто от сумата, определена за останалите обитатели.

(5) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Лицата, които упражняват професия или извършват дейност в етажната собственост, която е свързана с достъп на външни лица, по-чест от обичайния, участвуват в разпределението на разноските за осветление, почистване и поддържане на общите части и за портиер в петорен размер (както за петима обитатели).

(6) (Нова ал. 6 - Изв., бр. 32 от 1957 г.) Разходите, посочени в алинея 1, буква "а" (за осветление), и в алинея 4 (за портиер, почистване и поддържане на местата за общо ползуване) се заплащат от собствениците или от наемателите на магазини, ресторанти, производствени и други помещения, които не се използват за жилищни нужди, съобразно стойността на помещенията (чл. 40 от Закона за собствеността), а между собствениците или наемателите на едно и също такова помещение - съобразно използваната площ от него.

(7) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Разходите за използването и поддържането на асансьорни уредби се разпределят според броя на обитателите без децата до три години. Общото събрание може да реши разпределението на тези разходи да стане по друг начин, както и да освободи от тях някои от обитателите на долните етажи.

(8) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Собствениците на кучета участват допълнително в разходите за почистване на общите части, като плащат за всяко куче колкото за един член от семейството, но не по-малко от 1 лв.

(9) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Общото събрание може да приеме решение за опрощаване или за временно подпомагане от бюджета на финансово затруднени собственици за цялата или за част от сумата, която им е определена за покриване на одобрени разходи.

(10) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) С решение на общото събрание собствениците могат да участват с материали и/ или труд при извършване на

работи по поддържането и възстановяването на общи части от сградата, като стойността им се приспада от дължимата от тях сума.

Чл. 9а. (1) (Нов - Изв., бр. 14 от 1957 г.) Етажи или части от етажи в отделен блок с отделен вход и с други отделни общи части могат да образуват отделна етажна собственост, макар да са съединени чрез общи стени или да имат общ двор с други етажи или части от етажи или с други етажни собствености.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Отделната етажна собственост в тия случаи се създава по решение на общото събрание на собствениците и другите обитатели на самостоятелно правно основание (ако има такива), живущи в отделния блок.

(3) Решение може да се вземе, ако в събранието участвуват най-малко 3/4 от собствениците и наемателите. Решението се взема с обикновено мнозинство.

Чл. 9б. (Нов - Изв., бр. 14 от 1957 г., изм., ДВ, бр. 76 от 1978 г.) За поддържането и възстановяването на общите части между отделните блокове, които образуват отделни етажни собствености (като общи стени, общ покрив, общ двор и др.), решение трябва да се вземе от общите събрания на собствениците на отделните етажни собствености (чл. 4), които трябва да предвидят и необходимите суми за целта.

Чл. 10. (1) (Изм. - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Решенията на общото събрание се изпълняват в определените от тях срокове, а ако такива срокове не са определени - в седемдневен срок от писмената покана.

(2) Ако някое от задължените лица не внесе в сроковете по предходната алинея сумата, която му се припада по приетите от общото събрание решение или бюджет, управителят или председателят на управителния съвет може да се снабди с изпълнителен лист за нея.

(3) Изпълнителният лист се издава от районния съдия въз основа на писмено искане, придружено от заверен от управителя или председателя на управителния съвет препис от решението или бюджета.

(4) Оспорване на вземането по изпълнителния лист може да стане по предвидения в [Гражданския процесуален кодекс](#) начин за оспорване на изпълнителни листове, издадени въз основа на несъдебни актове.

Чл. 11. (1) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Общото събрание приема решения при възникнали спорове, свързани с използването на общите части на сградата и спазването на вътрешния ред.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) За нарушения на този правилник, на правилника за вътрешния ред по чл. 4, ал. 1, т. 1 или на решения на общото събрание общото събрание може да предостави на управителния съвет или на управителя правото да налага на провинените лица - собственици, наематели или ползватели, глоба в полза на етажната собственост от 1 до 60 лв.

(3) (Отм. - ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

(4) (Отм. - ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

Чл. 12. (1) Решенията на общото събрание подлежат на предварително изпълнение. Изпълнителният лист се издава на управителя или на председателя на управителния съвет от районния съдия въз основа на писмено искане, придружено от препис от протокола на общото събрание.

(2) Решенията на общото събрание за изваждане на собственика от обитаване в имота не подлежат на предварително изпълнение. За издаване на изпълнителен лист по тия решения трябва да се представи и отправеното до собственика предупреждение по чл. 45, ал. 2 от Закона за собствеността.

Чл. 13. (1) Отмяна на решението на общото събрание може да иска всеки, който е участвувал в заседанието и чието несъгласие е отбелязано в протокола, или всеки, който не е участвувал в събранието, но има право да участвува, както и всеки, който основава искането си на неправилности по свикване на общото събрание или по дневния ред.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Молбата се предявява пред районния съд в седемдневен срок от деня на решението, а за лицата, които не са получили покана за събранието - от деня на получаване на призовката за доброволното изпълнение или от узнаването.

(3) Съдът може да постанови спиране на изпълнението на решението на общото събрание.

Чл. 14. По молбата за отмяна на решение на общото събрание управителят или председателят на управителния съвет представлява другите собственици в делото. Всички книжа се връчват нему; той е длъжен да съобщи на другите собственици за получаването им. Общото събрание може да възложи воденето на делото и на друг собственик. Всеки собственик може също да вземе участие в делото.

Чл. 15. (1) (Изм. - Изв., бр. 14 от 1957 г.) (Нова ал. 1 - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Съдът отменя решенията на общото събрание, когато те са незаконосъобразни.

(2) (Предишна ал. 1 - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) При решаване на делото съдът е длъжен да съгласува общите интереси на обитателите с техните отделни права и интереси.

(3) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) Когато съдът отмени решението на общото събрание, той може да предпише и мерките, които намери за нужни, и да разреши на молителя да ги извърши за сметка на всички обитатели.

(4) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 76 от 1978 г.) По решение на съда наемателят на помещение в етажна собственост, който не изпълнява наредбите по реда и управлението на етажната собственост, може да бъде изваден от наемното помещение по искане на управителя или управителния съвет, съгласно чл. 235 от [Закона за задълженията и договорите](#).

III. УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 16. (Отм. - Изв., бр. 14 от 1957 г.)

Чл. 17. (1) Изборът на нов управител или управителен съвет трябва да стане в две седмици от изтичането на срока на стария или от датата на сменяването му.

(2) (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Ако при гласуването не се получи нужното мнозинство, гласуването се повтаря. В такъв случай за избран се смята онзи (онези), който (които) е (са) получил/ и най-много гласове.

(3) Ако общото събрание за избор на нов управителен съвет или на нов управител не бъде свикано в срока по ал. 1, то се свиква от управителния съвет или от управителя по искане на една пета от собствениците или от

собствениците и наемателите. Ако те не свикат събранието в 7-дневен срок от поискването, то се свиква от лицата, поискали свикването му.

Чл. 18. Длъжностите управител или член, или председател на управителен съвет, както и всички други длъжности, учредени по решението на общото събрание, са безплатни, ако се упражняват от собствениците или наемателите или от членове на техните семейства, освен ако всички собственици и наематели се съгласят да се плаща.

Чл. 19. Никой от собствениците не може да откаже да изпълнява длъжността управител или член на управителен съвет, освен поради болест, дълготрайно отсъствие, или ако непосредствено преди това е бил в управлението най-малко две години.

Чл. 20. Управителният съвет или управителят привеждат в изпълнение решенията на общото събрание и следят да се спазват от обитателите постановленията на законите и разпоредбите на настоящия правилник и на правилника за вътрешния ред на сградата. Те изпълняват приетия от общото събрание бюджет, вън от който не могат да правят никакви разходи.

Чл. 21. (1) Управителят или управителният съвет са длъжни да дадат сметка за управлението си пред общото събрание, свикано за избор на нов управител или управителен съвет.

(2) (Ал. 2 отм. - ДВ, бр. 76 от 1978 г.)

Чл. 22. (1) Управителят или управителният съвет налагат с мотивиран протокол глобите, предвидени в правилника за вътрешния ред, съгласно чл. 11, ал. 2.

(2) Глобата се събира по реда на чл. 10.

(3) Протоколът, с който се налага глобата, може да се обжалва в седмичен срок от съобщението пред районния съдия. Обжалването не спира изпълнението му, освен ако съдията постанови това.

(4) Решението на районния съдия не подлежи на обжалване.

Чл. 23. (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Управителят или председателят на управителния съвет може да вземе мерки за запазване на вътрешния ред както спрямо обитателите, така и спрямо външни лица. В това отношение полицейските органи са длъжни да оказват необходимото съдействие.

Чл. 24. (1) Актовете на управителния съвет, на председателя му и на управителя, освен в случаите на чл. 22, могат да се обжалват пред общото събрание в седмичен срок от съобщението.

(2) Жалбите се подават чрез председателя на управителния съвет или чрез управителя. Те не спират изпълнението на обжалвания акт.

Чл. 24а. (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) (1) Надзорният съвет контролира изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за правилното разходване на средствата за поддържането и възстановяването на общите части.

(2) Надзорният съвет има право да извършва проверки на касата и да сезира общото събрание, когато установи нарушения.

(3) Когато не е избран надзорен съвет, общото събрание определя лица измежду обитателите, които да извършат проверка на касата, като за резултата уведомяват общото събрание.

IV. РЪКОВОДСТВО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

(Нов раздел - ДВ, бр. 76 от 1978 г.)

Чл. 25. (Нов - ДВ, бр. 76 от 1978 г., изм., бр. 73 от 1979 г., отм., бр. [21](#) от 1991 г.)

Чл. 26. (Нов - ДВ, бр. 76 от 1978 г., изм., бр. 73 от 1979 г., отм., бр. [21](#) от 1991 г.)

Чл. 27. (Отм. - ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

(ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

§ 1. (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) По смисъла на правилника "необходими разходи" са разходите, които са неотложни във връзка с осигуряване на техническата изправност на сградата и на съоръженията и инсталациите в нея с оглед запазване на здравето и безопасността на обитателите и гражданите.

§ 2. (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Навсякъде в правилника членовете се обозначават с "чл." и арабско число, алинеите - с арабски числа в тяхната последователност, поставени в скоби, точките - с арабски числа.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

(ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002)

§ 3. (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Правилникът се издава на основание чл. 49 от Закона за собствеността.

§ 4. (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) Указания по прилагането на правилника дава министърът на правосъдието.

§ 5. (ДВ, 87/2002 - в сила три дни след 13.09.2002) В тримесечен срок от влизането в сила на измененията и допълненията на правилника министърът на правосъдието и министърът на регионалното развитие и благоустройството да внесат за разглеждане от Министерския съвет проект на постановление за изменение и допълнение на Примерния правилник за вътрешния ред в жилищните сгради, одобрен с Постановление № 44 на Министерския съвет от 1978 г. (обн., ДВ, бр. 76 от 1978 г.; изм., бр. 73 от 1979 г.).

Законови разпоредби за субсидии

Закупуване на собственост върху земята – законови основания

Постановление № 235 на МС от 19.09.1996 г. за приемане на Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост и на Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост - преходни и заключителни разпоредби

§ 2. (1) Български граждани, придобили идеална част от право на строеж върху държавна или общинска земя заедно с правото на собственост върху обект в етажна собственост до 13 юли 1991 г., или техните наследници могат да подадат

молба до областния управител, съответно до кмета на общината, по местонахождението на имота за придобиване на идеална част от правото на собственост върху земята, върху която е застроена сградата, съответстваща на притежаваната идеална част от правото на строеж, по цени, определени съгласно разпоредбите на глава седма от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

Преходни разпоредби:

§ 4. В случай че цената на реализираното право на строеж е по-голяма или равна на цената на земята, лицето, подало молба за придобиване право на собственост върху земята, заплаща само дължимите режийни разноски върху цената на земята съгласно разпоредбата на § 8, ал. 1 от преходните и заключителните разпоредби на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост.

Глава седма

Базисни цени при определяне на пазарните цени на недвижимите имоти

Раздел I

Цени на земите

Чл. 97. (1) Базисните цени на земите, включени в строителните граници на населените места, се определят за един квадратен метър съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат, както следва:

1. населени места от 0 функционален тип - София:

първа зона 14 лв.

втора зона 13 лв.

трета зона 12 лв.

Раздел II

Цена на правото на строеж

Чл. 102. (Изм. - ДВ, бр. 29 от 1998 г.) (1) Цената на правото на строеж върху държавна земя се определя по цената на земята за един квадратен метър, определена съгласно чл. 100, ал. 4 по следната формула:

$C_{пс} = 0,25 \times C_{з\text{ кор}} (1 + F/2S)$, където:

$C_{пс}$ е цената на правото на строеж;

$C_{з\text{ кор}}$ - цената на земята по чл. 100, ал. 4;

F - разгънатата застроена (бруто) площ на сградата, определена съобразно размера на застрояване и етажността, съгласно застроителния и регулационен план;

S - площта на парцела или на земята, върху която е застроена сградата при комплексно застрояване в жилищните зони.

Процедура по учредяване право на надстрояване

Чл. 183. (1) В съсобствен урегулиран поземлен имот или в сграда с режим на етажна собственост, изградена върху съсобствен имот, може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици или

етажни собственици със съгласието на останалите, изразено в заявление до кмета на общината, с нотариална заверка на подписите на съсобствениците или на етажните собственици. С това заявление се учредява право на надстрояване и/или пристрояване в полза на инвеститора, прехвърля му се правото на собственост или правото на строеж върху идеална част от терена и от правото на собственост върху съответните общи части от надстроена или пристроена сграда, както и върху посочените в заявлението тавански, избени и други складови помещения. Заявлението подлежи на вписване от съдията по вписванията.

Чл. 185. (2) В случаите извън тези по ал. 1 се изисква решение на общото събрание на собствениците, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се заземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите.

Съществуващи и бъдещи възможности за финансово подпомагане на собствениците

Закон за енергийната ефективност

Чл. 21. (1) Физическите и юридическите лица по чл. 20, извършващи енергоефективни услуги, могат да сключват и договори, при които инвестициите се възстановяват от реализираните спестявания на енергия. Договорите съдържат:

1. базисното енергопотребление;
2. гарантираните икономии и реда за установяването им;
3. начина на финансиране;
4. начина на изплащане на възнаграждението.

(2) Физическите и юридическите лица по чл. 20, извършващи енергоефективни услуги при условията на ал. 1, осигуряват извършването на услугата изцяло или частично със собствени средства или поемат задължение да осигурят финансирането им от трета страна.

Чл. 22. (1) За финансиране на дейностите по повишаване на енергийната ефективност, с изключение на тези по чл. 11, се създава Фонд "Енергийна ефективност".

Чл. 26. Средствата на фонда се разходват за:

1. възмездно финансиране на проекти за развитие на енергийната ефективност в България;
2. гаранционна дейност по кредити от финансово-кредитни институции, отпуснати по проекти за енергийна ефективност;

Чл. 31. Потребителите на електрическа енергия, топлинна енергия и природен газ в сгради - етажна собственост, учредили юридически лица - асоциации, по реда на чл. 152 от Закона за енергетиката, могат да кандидатстват за финансиране на

проекти за повишаване на енергийната ефективност от фонд "Енергийна ефективност".

Преходни и заключителни разпоредби

§ 5. В Закона за местните данъци и такси (обн., ДВ, бр. 117 от 1997 г.; изм. и доп., бр. 71, 83, 105 и 153 от 1998 г., бр. 103 от 1999 г., бр. 34 и 102 от 2000 г., бр. 109 от 2001 г., бр. 28, 45, 56 и 119 от 2002 г., бр. 84 и 112 от 2003 г., бр. 6 от 2004 г.) в чл. 24, ал. 1 се създават т. 18 и 19:

18. сградите, получили сертификат категория А, издаден по реда на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сградите - за срок 10 години, считано от годината, следваща годината на издаване на сертификата;

19. сградите, получили сертификат категория Б, издаден по реда на Закона за енергийната ефективност и Наредбата за сертифициране на сградите - за срок 5 години, считано от годината, следваща годината на издаване на сертификата.

Закон за енергетиката

Чл. 151

(1) Потребители на топлинна енергия в сграда - етажна собственост, могат да учредят асоциация, с която топлопреносното предприятие да сключи договор за продажба на топлинна енергия, използвана от потребителите в сградата.

(2) В договора по ал. 1 се определят:

1. правата и задълженията на страните по договора;
2. редът за измерване, отчитане и заплащане на количеството топлинна енергия по показания на топломера в абонатната станция;
3. гаранции, обезпечаващи изпълнението на задълженията на страните по договора;
4. отговорността при неизпълнение на задълженията;
5. редът за разглеждане на рекламации;
6. условията и редът за прекратяване на договора.

(3) Договорът по ал. 1 се сключва по преференциална цена на топлинната енергия за асоциацията, определена от комисията по предложение на топлопреносните предприятия.

(4) Договорът за продажба на топлинна енергия по преференциална цена се прекратява при прекратяването на асоциацията по ал. 1 или при прекратяване на членство на потребител в асоциацията. От момента на прекратяването на договора потребители на топлинна енергия са собствениците или ползвателите на имотите в сграда - етажна собственост.

Чл. 152

(1) Асоциацията по [чл. 151](#), ал. 1 е доброволно обединение на всички потребители на топлинна енергия в сграда - етажна собственост. Регистрацията на асоциацията се извършва по реда на глава първа от Закона за юридическите лица с нестопанска цел. Съдът вписва в регистъра данните по [чл. 18](#), ал. 1, т. 1 - 3, 5, 6, 8 и 9 от Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

(2) Асоциацията по [чл. 151](#), ал. 1 се учредява за повишаване и подобряване на условията и средата за живеене в сграда - етажна собственост, и може:

1. да извършва покупка на топлинна енергия от топлопреносното предприятие, която ще се използва в сградата - етажна собственост;

2. да отчита показанията на средствата за измерване и разпределение на количеството топлинна енергия;

3. да създава нова или да актуализира съществуващата документация с данни за отопляемите обекти и за консумацията на топла вода;

4. да осъществява контрол върху отоплителните тела и водомерите, включително върху тези, към които е прекратено топлоподаването и водоподаването;

5. да извършва ремонт и настройка на сградните инсталации самостоятелно или чрез други лица, включително саниране на сградата - етажна собственост;

6. да полага грижи за сградните инсталации и сградата - етажна собственост;

7. да извършва други дейности, свързани с обслужването на имотите в сградата - етажна собственост;

8. да извършва стопанска дейност. (3) Асоциацията по [чл. 151](#), ал. 1 е юридическо лице и не разпределя печалба.

(4) Асоциацията се прекратява на основанията и по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

(5) При прекратяване на асоциацията се извършва ликвидация. Ликвидацията се извършва от управителя или от определено от общото събрание лице. Относно неплатежоспособността, съответно несъстоятелността, реда за ликвидация и правомощията на ликвидатора се прилагат съответно разпоредбите на Търговския закон.

(6) Учредителите на асоциацията приемат устав, който трябва да съдържа:

1. наименованието на асоциацията;

2. целите и средствата за тяхното постигане;

3. седалището;

4. размера на първоначалните вноски;

5. предмета на стопанска дейност;

6. органите на управление;

7. правомощията на органите на асоциацията;

8. правилата относно възникването и прекратяването на членството, както и реда за уреждане на имуществените отношения при прекратяване на членството;

9. срока, за който е учредена асоциацията, ако има такъв;

10. реда за определяне на размера и начина на внасяне на вноските.

(7) Всеки член има право да участва в управлението на асоциацията, да бъде информиран за нейната дейност, да се ползва от имуществото и от резултатите от дейността по реда, предвиден в устава. Всеки член е длъжен да прави вноски в размер, предвиден в устава. Членството се прекратява по реда и начина, определени в устава.

(8) Вноските на членовете на асоциацията до размера на задължението на асоциацията по договора за продажба на топлинна енергия по [чл. 151](#) не са част от стопанската дейност на асоциацията.

(9) Органи на асоциацията са общото събрание и управителят.

(10) Общото събрание се състои от всички членове на асоциацията - потребители на топлинна енергия.

(11) Общото събрание:

1. изменя и допълва устава;
2. приема други вътрешни актове;
3. избира и освобождава управител и ликвидатор;
4. приема, освобождава и изключва членове;
5. взема решение за прекратяване на асоциацията;
6. приема основните насоки и програма за дейността на асоциацията;
7. приема бюджета на асоциацията;
8. взема решения относно дължимостта и размера на членския внос и/ или на вноските;
9. приема отчета за дейността на асоциацията;
10. взема и други решения, предвидени в устава.

(12) Решенията на общото събрание подлежат на съдебен контрол относно тяхната законосъобразност и съответствие с устава пред окръжния съд по седалището на асоциацията.

(13) Общото събрание се свиква от управителя по негова инициатива или по искане на една трета от членовете на асоциацията. Ако управителят в едноседмичен срок не отправи писмено покана за свикване на общото събрание, то се свиква от заинтересованите членове или от упълномощено от тях лице.

(14) Поканата трябва да съдържа дневния ред, датата, часа и мястото за провеждането на общото събрание и по чия инициатива то се свиква.

(15) Поканата се поставя на мястото за обявления в сградата, в която се намира управлението на асоциацията, най-малко една седмица преди насрочения ден.

(16) Общото събрание е законно, ако присъстват повече от половината от всички членове, освен ако уставът разпорежда друго. При липса на кворум събранието се отлага с един час по-късно на същото място и при същия дневен ред и може да се проведе, колкото и членове да се явят, освен ако уставът разпорежда друго.

(17) Член на общото събрание няма право на глас при решаването на въпроси, отнасящи се до него, неговия съпруг (съпруга) или роднини по права линия без ограничения, по съребрена линия - до четвърта степен, или по сватовство - до втора степен включително.

(18) Едно лице може да представлява не повече от трима членове на общото събрание въз основа на писмено пълномощно, освен ако друга норма на представителство или събрание на пълномощниците са предвидени в устава. Преупълномощаване не се допуска.

(19) Всеки член на общото събрание има право на един глас. Решенията на общото събрание се вземат с мнозинство от присъстващите.

(20) Управителят на асоциацията е физическо лице - член на асоциацията, което:

1. представлява асоциацията;
2. осигурява изпълнението на решенията на общото събрание;

3. се разпорежда с имуществото на асоциацията при спазване изискванията на устава;

4. подготвя и внася в общото събрание проект на бюджет;

5. подготвя и внася в общото събрание отчет за дейността на асоциацията;

6. взема решения по всички въпроси, които по закон или съгласно устава не са от компетентността на общото събрание;

7. изпълнява и други задължения, предвидени в устава.