ЗАКОН за управление на етажната собственост

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., изм., бр. 8 от 25.01.2011 г., в сила от 25.01.2011 г., изм. и доп., бр. 57 от 26.07.2011 г., изм., бр. 82 от 26.10.2012 г., в сила от 26.11.2012 г., бр. 66 от 26.07.2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 28.11.2014 г., в сила от 28.11.2014 г., изм. и доп., бр. 26 от 1.04.2016 г., изм., бр. 43 от 7.06.2016 г., доп., бр. 88 от 3.11.2017 г., в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г. (*), бр. 21 от 9.03.2018 г., в сила от 9.03.2018 г., (*) изм., бр. 98 от 27.11.2018 г., в сила от 1.01.2019 г., бр. 17 от 26.02.2019 г., (*) бр. 14 от 17.02.2021 г., в сила от 17.02.2021 г.

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел I
Предмет на закона

Обхват на закона

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

Особен режим на управление на общите части

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

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

Изключения

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

Определяне на прилежаща площ

Чл. 4. (1) При преструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията, се определя прилежаща площ към сградата.

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

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

(4) Определената прилежаща площ се предоставя за поддържане и

използване от съответната етажна собственост при условия и по ред, определен с наредба на общинския съвет.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) не пречат на другите собственици, ползватели и обитатели да използват общите части на сградата;
2. не причиняват вреди на други обекти и общи части на сградата;
3. не завземат общи части на сградата;
4. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) не извършват в своя самостоятелен обект или в част от него дейности или действия, които създават безпокойство за другите собственици, ползватели и обитатели, по-голямо от обичайното;
5. (доп. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) не извършват ремонтни дейности в своя самостоятелен обект или част от него, които да водят до влошаване на проектните показатели на характеристиките на строителни продукти, променени/заменени и/или първоначално вложени, както и/или дейности, с които да изменят помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, да не нарушават архитектурния вид, носимоспособността, устойчивостта на строителната конструкция, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата;
6. изпълняват изискванията на съответните нормативни актове при отглеждането на животни в самостоятелните си обекти и да не създават безпокойство на непосредствените си съседи;
7. не накърняват добрите нрави;
8. изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост;
9. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вносните, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с

притежаваните идеални части;

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

11. спазват санитарните и хигиенните норми;

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

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

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

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

16. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) вписват в книгата на етажната собственост членовете на своите домакинства и обитателите;

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

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

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

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

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

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

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

Чл. 7. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Книга на етажната собственост се създава, съхранява и поддържа във всяка сграда или вход в режим на етажна собственост.

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

1. самостоятелният обект - предназначение и застроена площ;

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

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

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

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

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

датата на вписване и датата на отписване;

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Всеки собственик или ползвател е длъжен в 15-дневен срок от придобиване правото на собственост или ползване да впише в книгата на етажната собственост данните по ал. 2, съответно промяната на обстоятелствата. Обитателят вписва в срока по изречение първо данните по ал. 2, т. 6.

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

(5) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.).

(6) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) В отделно обособено поле на книгата на етажната собственост всеки собственик, ползвател или обитател вписва притежаваните или взетите за отглеждане животни, които се извеждат на обществени места, а за кучета - и номера на ветеринарномедицинския паспорт.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Образецът на книгата на етажната собственост с указания по създаването, съхраняването и поддържането ѝ 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) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.

(2) (Доп. – ДВ, бр. 21 от 2018 г., в сила от 9.03.2018 г.) Когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход.

Форми на управление

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

Раздел II
Общо събрание на собствениците

Органи на управление

Чл. 10. Органи на управление са:

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

Правомощия на общото събрание

Чл. 11. (1) Общото събрание:

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

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

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

4. 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. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.);

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

8. (изм. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му;

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

10. приема решения и за:

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

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

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

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

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

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

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

к) (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.);

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

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

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

а) кредити за извършване на необходим или неотложен ремонт;

б) кредити за извършване на полезни разходи;

в) безвъзмездна помощ и субсидии;

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

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

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

16. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., предишна т. 15, бр. 26 от 2016 г.) може да приеме решение да не избира контролен съвет или контрольор;

17. (нова – ДВ, бр. 88 от 2017 г., в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г. - изм., бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г., бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г.) може да приеме решение за подаване на заявление до общината за необходимия брой съдове за събиране на битови отпадъци във връзка с определяне на таксата за битовите отпадъци;

18. (нова – ДВ, бр. 88 от 2017 г., в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г. - изм., бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г., бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г.) приема справката по чл. 67, ал. 15 от Закона за местните данъци и такси за броя на ползвателите на имоти в етажната собственост.

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

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

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

(5) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) 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) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато управителният съвет (управителят) не свика общото събрание в срока по ал. 3, общото събрание се свиква от собствениците по ал. 2 по реда, предвиден в този закон.

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

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

Ред за свикване на общото събрание на собствениците

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

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

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

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

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

(6) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.).

(7) 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. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.);
2. дни, обявени за официални празници;
3. дни, обявени от Министерския съвет за почивни.

Представителство в общото събрание

Чл. 14. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено

устно на същото или на предходно заседание на общото събрание, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма.

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

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

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

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

Кворум за провеждане на общото събрание

Чл. 15. (1) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., бр. 26 от 2016 г.) 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, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по ал. 1, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

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

Провеждане на общото събрание

Чл. 16. (1) Общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата й 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) (Изм. и доп. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който са гласували лицата – "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, 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) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) в срока по ал. 6 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в

който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.

(8) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.).

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

Приемане на решения от общото събрание

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

(2) Общото събрание на собствениците приема решения:

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

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

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

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

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

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

7. (нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) за възлагане правомощията или на част от тях на управителния съвет (управителя), както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици – с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

(3) Извън случаите по ал. 2 решенията се приемат с мнозинство, повече от

50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. определяне размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;

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

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

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

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

(7) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) По решение на общото събрание на членовете на управителния съвет (управителя) и касиера може да се заплаща възнаграждение.

(8) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) По решение на общото събрание, взето с мнозинството повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.

Задължение за участие в управлението

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

Избор на управителен съвет (управител)

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

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

(3) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.).

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

Заседания и кворум на управителния съвет

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

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

Правомощия на управителния съвет (управителя)

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

1. организира изпълнението на решенията на общото събрание;

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

3. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) съхранява протоколната книга, плановете на сградата и екзекутивните чертежи, 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. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) създава, съхранява и поддържа книга на етажната собственост по чл. 7;

7. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) уведомява общинската администрация за обстоятелствата по чл. 46б и промените в тях;

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

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

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

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

12. (нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) при поискване издава на собствениците документ за наличието или липсата на задължения към етажната собственост;

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

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

(3) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. За действия по учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части той представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание.

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

(5) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Всеки собственик може да участва в делото, по което управителят представлява собствениците.

(6) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) При избор на нов управителен съвет (управител) съхраняваните документи, както и наличните парични средства, данни

за банкови сметки и банкови карти се предават с протокол, който се подписва от членовете на предишния управителен съвет (управител), от членовете на новоизбрания управителен съвет (управител), от председателя на контролния съвет (контрольора) и от касиера.

Контролен съвет (контрольор)

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

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

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

(4) 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) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) 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 и ползвателите лица, които да извършат проверката и да отчетат резултатите от нея.

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

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

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

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

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

Раздел III
Сдружение на собствениците

Създаване на сдружение на собствениците

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

(2) Сдружението може да извършва и други дейности, свързани с

управлението на общите части на етажната собственост, включително да усвоява средства от други източници на финансиране, извън тези по ал. 1.

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

(4) (Изм. и доп. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Сдружение на собствениците може да се създаде за един или повече от един вход на сградата или за няколко сгради в режим на етажна собственост, които са изпълнени при свързано застрояване. В този случай сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от идеалните части на собствениците от общите части във входа (входовете или сградите). Когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа (входовете или сградите) не е равен на 100, се прилагат разпоредбите на чл. 17, ал. 5 и 6.

(5) Сдружението се създава само за целите на този закон и се вписва в регистъра по чл. 44, ал. 1 по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Сдружението се вписва и в регистър БУЛСТАТ.

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

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

Ред за свикване на учредително събрание

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

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

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

Провеждане на учредително събрание

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

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

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

(4) Учредителното събрание:

1. приема решение за учредяване на сдружението;

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

3. приема споразумение за създаване на сдружението;

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

5. може да определи срок за съществуването на сдружението.

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

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

Споразумение за създаване на сдружение на собствениците

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

1. наименованието на юридическото лице и неговия адрес;

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

3. реда за приемане на решения;

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

5. други условия, за които собствениците се споразумяват.

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

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

Регистрация на сдружението

Чл. 29. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Председателят на управителния съвет (управителят) в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание внася в съответната общинска администрация заявление за вписване на сдружението в 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. (доп. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) копие от протокола на учредителното събрание, заверено с полагане на надпис "Вярно с оригинала" от председателя на управителния съвет (управителя);

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

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

Прехвърляне и прекратяване на членство в сдружението

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

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта по ал. 2, но не по-рано от 5 години от приключването

им. Членството се прекратява след подаване на писмена декларация с нотариална заверка на подписа до управителния съвет (управителя).

Органи на сдружението

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

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

Общо събрание на сдружението

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

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

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

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

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

Приемане на решения от общото събрание

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

(2) Общото събрание на сдружението приема решения:

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

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

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

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

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

6. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм., бр. 26 от 2016 г.) за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и

газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост - с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части;

7. (нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) за възлагане правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя), както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата, на юридически или физически лица, които не са собственици – с мнозинство повече от 67 на сто от представените идеални части в сдружението.

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 15 от 2010 г., бр. 57 от 2011 г.) Решенията на сдружението се внасят за приемане от общото събрание на собствениците, когато се отнасят до въпроси от правомощията на общото събрание на собствениците и в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда на раздел II от тази глава. В този случай членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението.

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

Управителен съвет (управител) на сдружението

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

(2) Управителният съвет (управителят):

1. организира изпълнението на решенията на общото събрание;

2. представлява сдружението в отношенията му с органите на местната власт и с други правни субекти;

3. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.);

4. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.);

5. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.);

6. (отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.);

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

8. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) подава заявление за регистрация в регистър БУЛСТАТ в 7-дневен срок след получаване на удостоверение за регистрация на сдружението по чл. 46а, ал. 1;

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

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

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

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

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

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

общото събрание.

(7) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) По решение на общото събрание на членовете на управителния съвет (управителя) и касиера може да се заплаща възнаграждение.

(8) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.).

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

(10) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) По решение на общото събрание на сдружението, прието с мнозинство повече от 67 на сто от представените идеални части в сдружението, правомощията на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание на сдружението, взето с мнозинство повече от 67 на сто от представените идеални части в сдружението, и се сключва от упълномощено от общото събрание на сдружението лице за срок до две години. В срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.

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

Контролен съвет (контрольор)

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

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

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

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

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

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

(7) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Член на контролния съвет (контрольор) и касиер на сдружението може да бъде собственик, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съпружеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по съребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членовете на управителния съвет или с управителя на сдружението. 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) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си. Докладът се

предоставя за запознаване на всеки собственик при поискване.

Прекратяване на сдружението

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

1. с решение на общото събрание;

2. при погиване на сградата или отделния вход в режим на етажната собственост;

3. с изтичане на срока, за който е учредено;

4. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) когато делът на представените идеални части спадне под изискуемия по чл. 25, ал. 3 или 4.

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

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

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

Ликвидация

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

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

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

Изпълнение на решенията на общото събрание

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

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

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

Предварително изпълнение

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

Отмяна на решение на общото събрание

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

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

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

Представителство в съда

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

Производство и правомощия на съда

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

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

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

Отмяна на актовете на управителния съвет (управителя)

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

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

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

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

(5) Решението на съда е окончателно.

Глава трета
РЕГИСТРАЦИОНЕН И УВЕДОМИТЕЛЕН РЕЖИМ. КОНТРОЛ
(Загл. изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., бр. 26 от 2016 г.)

Регистър

Чл. 44. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Сдруженията на собствениците се вписват в съответната община по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Общинската администрация създава и поддържа публичен регистър и публикува на интернет страницата си данните по ал. 3, съответно промените в тях, в 14-дневен срок от вписването в регистъра.

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

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп., бр. 26 от 2016 г.) В регистъра се вписват наименованието на сдружението, адресът, срокът, за който е учредено, предметът на дейност, представените идеални части в сдружението, имената, електронната поща и адресът на членовете на управителния съвет (управителя) и начинът на представителство.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм., бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Редът за водене, достъпът и образецът на регистъра се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Правомощия на общинската администрация по вписването в регистъра (Загл. изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

Чл. 45. (1) (Отм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.).

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) При вписване в регистъра на сдружение на собствениците кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на този закон.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) След извършване на проверката по ал. 2 кметът на общината или оправомощеното от него лице вписват сдружението в регистъра.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато органът по ал. 2 установи, че предоставените данни за вписване не отговарят на изискванията на закона, то указва на управителния съвет (управителя) на сдружението на собствениците да отстрани в 14-дневен срок непълнотите или неточностите.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато непълнотите или неточностите не бъдат отстранени в срока по ал. 4, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване. Отказът се връчва на управителния съвет (управителя) на сдружението на собствениците незабавно след постановяването му по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

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) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Жалбата се подава чрез кмета на общината, който я изпраща незабавно на съда заедно с приложенията към нея.

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

Удостоверение за регистрация

Чл. 46а. (Нов - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) (1) След вписване в регистъра по чл. 44 общинската администрация издава удостоверение за регистрация на сдружението, в което се вписват данните по чл. 44, ал. 3.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Образецът на удостоверението по ал. 1 се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Задължение за уведомяване

Чл. 46б. (Нов - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. и доп., бр. 26 от 2016 г.) Управителите или председателите на управителните съвети на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост подават в едномесечен срок от избирането им уведомление в общинските или районните администрации. Уведомлението съдържа имената, електронната поща, адрес и телефон на членовете на управителния съвет или на управителя и адреса на сградата в режим на етажна собственост, адрес в страната и копие на протокол за избор на управителен съвет (управител), заверено с полагане на надпис "Вярно с оригинала" и приложенията към него.

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

Чл. 47. (1) (Предишен текст на чл. 47 - ДВ, бр. 15 от 2010 г., отм., бр. 57 от 2011 г.).

(2) (Нова - ДВ, бр. 15 от 2010 г., изм., бр. 57 от 2011 г., бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Кметът на общината или района ежегодно до края на месец март подава справка за предходната година до министъра на регионалното развитие и благоустройството за подадените уведомления за етажната собственост по чл. 46б. Кметът на общината ежемесечно подава справка до министъра на регионалното развитие и благоустройството за вписаните в регистъра по чл. 44 сдружения, съдържаща информацията по чл. 44, ал. 3.

Глава четвърта
ПОДДЪРЖАНЕ, РЕМОНТ И ОСНОВНО ОБНОВЯВАНЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ
(Загл. изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.)

Общи правила

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

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

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

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

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

(6) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Всеки собственик може да извърши със собствени средства, материали и/или труд необходим ремонт на общи части на сградата без решение на общото събрание. Разходите за извършване на ремонта, направени от собственик за негова сметка, с решение на общото събрание се възстановяват или се прихващат от дължимите от него вноски по чл. 50 след представяне на документи, удостоверяващи плащанията.

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

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

Извършване на неотложен ремонт

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

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

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

(4) (Изм. – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед в срок до един месец от уведомяването по ал. 3, с която задължава собствениците

да осъществят в определен срок ремонта по ал. 1, но не по-късно от три месеца. Заповедта се съобщава на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост.

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

Фонд "Ремонт и обновяване"

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

(2) Средствата във фонда се набират от:

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

2. други източници.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Средствата във фонда се набират в 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.

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

Чл. 51. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп., бр. 26 от 2016 г.) Разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Не се заплащат разходите по ал. 1 за деца, ненавършили 6-годишна възраст, както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление и поддържане по ал. 1. За отсъствието се уведомява писмено председателят на управителния съвет (управителят).

(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) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственик, ползвател или обитател, който упражнява професия или извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с достъп на външни лица, заплаща разходите за

управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер, определен с решение на общото събрание.

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

(7) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, заплащат разходи за електрическа енергия, вода, отопление, почистване на общите части и абонаментно обслужване на асансьора 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) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., отм., бр. 26 от 2016 г.).

Изпълнение на мерките и указанията в техническия паспорт

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

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

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

Контрол върху изпълнението на мерките в техническия паспорт

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

Осигуряване на достъп

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

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

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

Глава пета
АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 55. (1) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Собственик, ползвател или обитател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни

задължение по този закон, се наказва с глоба от 20 до 100 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 150 до 350 лв., когато е юридическо лице.

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

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.

(3) (Нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Председател на управителен съвет (управител), който не подаде уведомление в общинската или районните администрации по чл. 46б, се наказва с глоба от 50 до 400 лв.

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

(5) (Нова – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Когато физическо лице или юридическо лице, на което са възложени правомощия на управителен съвет (управител) по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10, наруши или не изпълни задълженията, които то има по този закон като управителен съвет (управител), ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с глоба от 800 до 1500 лв. – за физическо лице, или с имуществена санкция от 1000 до 2000 лв. – за юридическо лице.

Чл. 56а. (Нов - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) (1) (Предишен текст на чл. 56а – ДВ, бр. 26 от 2016 г.) За неизпълнение на задължението по чл. 44, ал. 1 или по чл. 47, ал. 2 кметът на общината или района се наказва с глоба от 100 до 500 лв.

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

Чл. 57. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп., бр. 26 от 2016 г.) Установяването на нарушенията се описва в протокол, съставен от управителния съвет. Когато в етажната собственост няма избран управителен съвет, протоколът се съставя от управителя и двама собственици и/или ползватели, а при отказ от страна на управителя, протоколът се съставя от трима собственици и/или ползватели. Констативният протокол съдържа данни за лицето, извършило нарушението, описание, време и дата или период и място на извършеното нарушение.

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

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

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Актът за установяване на нарушението се

съставя от общинската или районната администрация, а наказателното постановление се издава от кмета на общината или района или от оправомощено от него длъжностно лице.

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

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

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. (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) "Прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост" е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други.

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

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

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

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

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

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

11. (Предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Разходи за управление и поддържане" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.

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

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

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

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

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

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

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

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

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

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

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

§ 6. В Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 92 от 1951 г.; изм., бр. 12 от 1958 г., бр. 90 от 1960 г., бр. 99 от 1963 г., бр. 26 и 27 от 1973 г., бр. 54 и 87 от 1974 г., бр. 55 от 1978 г., бр. 36 от 1979 г., бр. 19 от 1985 г., бр. 14 и 91 от 1988 г., бр. 38

от 1989 г., бр. 31 от 1990 г., бр. 77 от 1991 г., бр. 33 от 1996 г., бр. 100 от 1997 г., бр. 90 от 1999 г., бр. 34 и 59 от 2000 г., бр. 32 от 2005 г., бр. 46 и 105 от 2006 г., бр. 24, 59 и 113 от 2007 г., бр. 54 и 109 от 2008 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 42 думите "или управителен съвет" се заличават.

2. В чл. 43, ал. 1 думите "три четвърти" се заменят с "половината".

3. В чл. 45, ал. 1 в текста преди буква "а" след думата "събрание" се добавя "за срок до три години".

4. В чл. 46, ал. 1 думите "правилника по чл. 49" се заменят с "отделен закон".

5. В чл. 47 в ал. 1 и 2 думите "или председателят на управителния съвет" се заличават.

6. Член 49 се отменя.

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

1. В чл. 36, ал. 1 и 3 след думите "чл. 19" се добавя "ал. 2".

2. В чл. 58:

а) досегашният текст става ал. 1;

б) създава се ал. 2:

"(2) Потребителите на електрическа енергия, топлинна енергия и природен газ в сгради в режим на етажна собственост, учредили юридически лица - сдружения на собственици, по реда на Закона за управление на етажната собственост, могат да кандидатстват за финансиране на проекти за повишаване на енергийната ефективност от Фонд "Енергийна ефективност"."

§ 8. В Закона за местното самоуправление и местната администрация (обн., ДВ, бр. 77 от 1991 г.; изм., бр. 24, 49 и 65 от 1995 г., бр. 90 от 1996 г., бр. 122 от 1997 г., бр. 33, 130 и 154 от 1998 г., бр. 67 и 69 от 1999 г., бр. 26 и 85 от 2000 г., бр. 1 от 2001 г., бр. 28, 45 и 119 от 2002 г., бр. 69 от 2003 г., бр. 19 и 34 от 2005 г., бр. 30 и 69 от 2006 г., бр. 61 и 63 от 2007 г., бр. 54 и 108 от 2008 г.) в чл. 44, ал. 1 се създава т. 19:

"19. оказва съдействие на етажните собствености 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. (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) До 31 март 2009 г. министърът на регионалното развитие и благоустройството издава подзаконовите нормативни актове по прилагането на този закон.

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

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

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

ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

към Закона за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

(ДВ, бр. 15 от 2010 г.)

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

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

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

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Закона за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

(ДВ, бр. 57 от 2011 г.)

.....

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията

(ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г.)

.....

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

.....

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията

(ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.)

.....

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

.....

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Закона за изменение и допълнение на Закона за местните данъци и такси

(ДВ, бр. 88 от 2017 г., в сила от 1 януари на втората година, следваща

публикуването
на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България
през 2021 г. - изм., бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г., бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г.)

.....

§ 19. В Закона за управление на етажната собственост (обн., ДВ, бр. 6 от 2009 г.; изм., бр. 15 от 2010 г., бр. 8 и 57 от 2011 г., бр. 82 от 2012 г., бр. 66 от 2013 г., бр. 98 от 2014 г. и бр. 26 и 43 от 2016 г.) в чл. 11, ал. 1 се създават т. 17 и 18:

.....

(*) § 21. (Изм. – ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г., бр. 14 от 2021 г., в сила от 17.02.2021 г.) Законът влиза в сила от 1 януари на втората година, следваща публикуването на резултатите от преброяването на населението и жилищния фонд в Република България през 2021 г., с изключение на § 5 относно чл. 66, ал. 3, т. 1, § 15, 16, 17 и 20, които влизат в сила от деня на обнародването на закона в "Държавен вестник".