

## **ЗАКОН**

### **ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

(Обн., ДВ, бр. 6 от 2009 г.; изм. и доп., бр. 15 от 2010 г.,  
бр. 8 и 57 от 2011 г.,  
бр. 82 от 2012 г., бр. 66 от 2013 г. и бр. 98 от 2014 г.)

**§ 1.** В чл. 6, ал. 1 се правят следните изменения и допълнения:

1. Точка 5 се изменя така:

„5. 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;“.

2. В т. 9 след думата „преустройство“ се поставя запетая, съюзът „и“ се заличава и се добавя „основен ремонт и основно“.

3. В т. 12 след думата „преустройство“ се поставя запетая, съюзът „или“ се заличава и се добавя „основен ремонт или основно“.

4. Създава се нова т. 17:

„17. поддържат общите части на сградата и своя самостоятелен обект в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията;“.

5. Създават се т. 18-19:

„18. се грижат за безопасната експлоатация на всички съоръжения и инсталации в сградата;

19. 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;“.

6. Досегашната т. 17 става т. 20.

**§ 2.** В чл. 7, ал. 2, т. 3 накрая се поставя запетая и се добавя „като за собственика или ползвателя се посочва и електронна поща за комуникация, ако разполага с такава“.

**§ 3.** В чл. 11, ал. 1 се правят следните изменения и

допълнения:

1. В т. 8 думите „доклада към“ се заличават.

2. В т. 10 буква „в“ се изменя така:

„в) основен ремонт и/или основно обновяване на сградата;“.

3. Създава се нова т. 15:

„15. 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;“.

4. Досегашната т. 15 става т. 16.

**§ 4.** В чл. 13 се правят следните изменения:

1. В ал. 1:

а) изречение второ се изменя така:

„Датата и часът на поставянето задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.“;

б) създава се изречение трето:

„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. В ал. 2-4 след думата „адрес“ се добавя „в страната“.

**§ 5.** В чл. 15, ал. 1 след думите „по чл. 17, ал. 2, т. 1-4“ се добавя „и 7“.

**§ 6.** В чл. 16 се правят следните изменения:

1. Алинея 5 се изменя така:

„(5) Протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневния ред, явилите се лица, 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.“

2. Алинея 7 се изменя така:

„(7) 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 посочват датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен „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.“

**§ 7.** В чл. 17, ал. 2 се правят следните изменения и допълнения:

1. В т. 5 думите „за обновяване“ се заменят със „за основно обновяване“.

2. В т. 6 думите „не по-малко от 67“ се заменят с „повече от 50“.

3. Създава се т. 7:

„7. 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.“

**§ 8.** В чл. 19 ал. 8 се изменя така:

„(8) По решение на общото събрание, взето с мнозинство 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. В срока на договора избраното физическо лице или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“

**§ 9.** В чл. 21 се създава ал. 4:

„(4) При нововъзникнала етажна собственост избор на управителен съвет (управител) се провежда в 6-месечен срок от въвеждането на сградата в експлоатация.“

**§ 10.** В чл. 23, ал. 1 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се нова т. 12:

„12. при поискване издава на собствениците документ за наличието или липсата на задължения към етажната собственост;“

2. Досегашната т. 12 става т. 13.

**§ 11.** В чл. 25 се правят следните изменения:

1. В ал. 1 думите „ремонт и обновяване“ се заменят с „основен ремонт и/или основно обновяване“.

2. Алинея 4 се изменя така:

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

3. В ал. 6 накрая се добавя „и Закона за статистиката“.

**§ 12.** В чл. 27 ал. 6 се изменя така:

„(6) 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.“

**§ 13.** В чл. 29, ал. 2, т. 2 и 3 след думата „заверено“ се добавя „вярно с оригинала“.

**§ 14.** В чл. 30 се правят следните изменения:

1. Алинея 1 се изменя така:

„(1) 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. В ал. 2 думите „средства за обновяване“ се заменят със „средства за основен ремонт и/или основно обновяване“.

**§ 15.** В чл. 33, ал. 2 се правят следните изменения и допълнения:

1. В т. 5 думите „за обновяване“ се заменят със „за основно обновяване“.

2. В т. 6 думите „не по-малко от 67“ се заменят с „повече от 50“.

3. Създава се т. 7:

„7. 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.”

**§ 16.** В чл. 34 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 2:

а) създава се нова т. 9:

„9. при поискване издава на собствениците документ за наличието или липсата на задължения към сдружението;”

б) досегашната т. 9 става т. 10.

2. Алинея 10 се изменя така:

„(10) 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 лице или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.”

**§ 17.** В чл. 40, ал. 2 думата „оповестяването” се заменя с „получаването”.

**§ 18.** В чл. 43, ал. 2 думата „оповестяването” се заменя с „получаването му”.

**§ 19.** Наименованието на глава трета се изменя така: „Регистрационен и уведомителен режим и контрол”.

**§ 20.** В чл. 44 ал. 3 се изменя така:

„(3) В регистъра се вписват наименованието на сдружението, адресът, срокът, за който е учредено, предметът на дейност, представените идеални части в сдружението, имената, адресът и електронната поща на членовете на управителния съвет (управителя) и начинът на представителство.”

**§ 21.** Член 46б се изменя така:

„Чл. 46б. 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 в районните администрации. Уведомлението съдържа имената, адрес, телефон и електронната поща 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 „вярно с оригинала“ и приложенията към него.“

§ 22. Наименованието на глава четвърта се изменя така: „Поддържане, ремонт и основно обновяване на общите части“.

§ 23. В чл. 48, ал. 1, 3 и 4 думата „обновяване“ се заменя с „основно обновяване“.

§ 24. В чл. 49 се правят следните изменения:

1. Алинея 4 се изменя така:

„(4) Кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед в срок до два месеца 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.“

2. В ал. 5, изречение първо накрая се добавя „в срок до три месеца от изтичане на срока за ремонт по ал. 4“.

§ 25. В чл. 51, ал. 1 накрая се добавя „и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят“.

§ 26. В чл. 52 ал. 3 се отменя.

§ 27. Създава се чл. 54а:

„Осигуряване на достъп

Чл. 54а. (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.“

§ 28. В чл. 56 се създават ал. 4 и 5:

„(4) 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) 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.”

**§ 29.** В чл. 56а се правят следните изменения и допълнения:

1. Досегашният текст става ал. 1.

2. Създава се ал. 2:

„(2) 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.“

**§ 30.** В чл. 57 се правят следните изменения:

1. Алинеи 1 и 2 се изменят така:

„(1) Установяването на нарушенията се описва в протокол, съставен от управителния съвет. Когато в етажната собственост няма избран управителен съвет, протоколът се съставя от управителя и двама собственици 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, дата/период и място на извършеното нарушение.

(2) В случаите, когато се установяват нарушения, извършени от член на управителния съвет (управителя) или на контролния съвет, протоколът се съставя от трима собственици и/или ползватели.“

2. В ал. 3, изречение първо след думата „(управителя)“ се добавя „или един от собствениците, участвали в съставянето му“ и се поставя запетая.

**§ 31.** В § 1 от Допълнителните разпоредби се правят следните изменения и допълнения:

1. Точка 10 се изменя така:

„10. „Основно обновяване“ е „основно обновяване“ по смисъла на Закона за устройството на територията.“

2. В т. 12 след думата „за“ се добавя „основно“.

3. Създава се т. 17:

„17. „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.“

4. Създава се т. 18:

„18. „Основен ремонт“ е „основен ремонт“ по смисъла на Закона за устройството на територията.“

Законът е приет от 43-ото Народно събрание на ..... 2015 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ:**

**(Цецка Цачева)**



# М О Т И В И

## КЪМ ПРОЕКТА НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Основната цел на законопроекта е да се изменят и допълнят отделни разпоредби в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) с оглед постигане на по-голяма прецизност по отношение на правомощията и задълженията на етажната собственост и относно осъществяването на контрол при изпълнението на тези задължения.

Предложени са изменения в задълженията на собствениците по отношение поддържането на сградата в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), както и забрани да не се извършват строителни и монтажни работи, които ще влошат състоянието на сградата. В допълнение собствениците ще са длъжни да се грижат за безопасната експлоатация на всички съоръжения и инсталации в сградата, да 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

С цел улесняване и подобряване на комуникацията в етажната собственост се въвеждат възможностите за кореспонденция по електронна поща, когато е налична такава, и за получаване на съобщения чрез адрес в страната. Адресът в страната следва да бъде посочен от собственика, ползвателя или обитателя, като този адрес може да бъде различен от настоящия или постоянния адрес.

С оглед постигане на по-голяма яснота се прецизират правомощията на общото събрание относно възлагането и изготвянето на технически паспорт на сградата.

Предвидена е възможност правомощията на управителния съвет (управителя) на етажната собственост и на сдружението на собствениците или част от тези правомощия да се възлагат на юридически лица за срок две години, което ще позволи етажната собственост/сдружението на собствениците да отстъпи управлението на общите части по свое желание на специализирани компании за управление.

Въвежда се изискване за нововъзникнала етажна собственост да избира управителен съвет (управител) в 6-месечен срок от въвеждането на сградата в експлоатация с цел да се осигури навременно управление на етажната собственост и да се гарантира законосъобразното вземане на решения в рамките на етажната собственост.

Измененията ще позволят да се регистрират сдружения на собствениците за няколко сгради в режим на етажна собственост, които са изпълнени при свързано застрояване по смисъла на ЗУТ.

По подобие на освобождаване от прилагане на Закона за счетоводството сдружението, което извършва дейност само по чл. 25, ал. 1 от сега действащия ЗУЕС или което не осъществява дейност, ще бъде освободено от прилагане на Закона за статистиката.

При поискване ще може да се издава на собствениците документ за наличието или липсата на задължения към етажната собственост/сдружението на собствениците.

Предлага се разпоредба при промяна на собствеността върху самостоятелен обект членството в сдружението да 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.

Прецизирани са текстовете относно извършването на неотложен ремонт с цел постигане на по-голяма яснота относно сроковете, в които следва да се извърши ремонтът.

Въведен е ред за осигуряване на достъп от собствениците за реализиране на дейности по чл. 6, ал. 1, т. 12 от сега действащия ЗУЕС, които са свързани с извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство или обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата, както и ако бъде отказан достъп за извършване на дейностите, с което се постига и съответствие с чл. 196, ал. 7 от ЗУТ.

С направените предложения в чл. 17 и чл. 33 се цели постигане на съответствие между текстове на ЗУЕС и разпоредбите на чл. 186 от ЗУТ.

С предлаганите изменения се въвежда еднаквост на използваните дефиниции за „основно обновяване“ и „основен ремонт“ в съответствие със ЗУТ.

В законопроекта са въведени нови административнонаказателни разпоредби във връзка с изискването за извършване на неотложен ремонт по чл. 49, като при неизпълнение на задълженията на председателя на управителния съвет (управителя) е предвидено той да се наказва с глоба в размер от 500 до 1000 лв., съответно на кмета на общината или района – да се наказва с глоба в размер от 300 до 700 лв. Предложена е глоба и имуществена санкция, когато правомощия на управителен съвет (управител) се възлагат на физическо или юридическо лице, които не са собственици.

Задължението за извършване на неотложен ремонт в една жилищна сграда е от особена важност. Разрушаващите се сгради са опасни за живота и здравето на гражданите и навременният им

ремонт ще предотврати честите злополуки в тях. Във връзка с това се предлагат горепосочените глоби.

**МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(Бойко Борисов)**

