Закон об Управлении Этажной Собственностью

Вступил в силу от 01.05.2009 г.    
Обн. ДВ. Номер 6 от 23 Января 2009г., изм. ДВ. Номер 15 от 23 Февраля 2010г.

**Глава первая.**   
**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Раздел І.**   
**Предмет закона**

**Рамки закона**   
**Статья 1.** Данный закон упорядочивает общественные отношения, связанные с управлением общих частей зданий в режиме этажной собственности, а также права и обязанности собственников и проживающих граждан в самостоятельных объектах или их частях.

**Особый режим управления общих частей.**   
**Статья 2.** (1) Управление общих частей зданий в режиме этажной собственности, построенных в жилых комплексах закрытого типа, упорядочиваются письменным договором с нотариальной заверкой подписей между инвестором и собственниками самостоятельных объектов.   
(2) Договор, предусмотренный, параграфом 1 регистрируется под партией каждого самостоятельного объекта и является противопоставляющимся его последующим приобретателям.

**Исключения**   
**Статья 3.** На управление общих частей зданий в режиме этажной собственности, в которых число самостоятельных объектов не больше трех и принадлежат более чем одному собственнику, применяются распоряжения статей 42,43 и 44 Закона о собственности.

**Определение прилежащей площади**   
**Статья 4.** (1) В случае реструктурирования районов, которые застроены комплексно и в случаях, когда здание в режиме этажной собственности нельзя обособить в отдельный урегулированный земельный участок в порядке Закона об устройстве территории, определяется прилежащая площадь к зданию.   
(2) В случаях, предусмотренных, параграфом 1 прилежащая площадь определяется мэром муниципалитета по его инициативе или по требованию заинтересованных лиц в порядке, определенным постановлением министра регионального развития и благоустройства.   
(3) В случае, определения прилежащей площади, мэр муниципалитета выдает постановление, вместе с планом, определяющим границы и предназначение площади.   
(4) Определенная прилежащая площадь предоставляется для содержания и использования соответствующей этажной собственности в условиях и в порядке, определенном постановлением совета муниципалитета.

**Раздел ІІ.**   
**Права и обязанности собственников и иных проживающих граждан в самостоятельных объектах или их частях.**

**Права собственников и иных проживающих граждан**   
**Статья 5.** (1) Собственники самостоятельных объектов в здании в режиме этажной собственности, именуемые в дальнейшем „собственники”, имеют право:   
1. использовать общие части здания согласно их предназначению;   
2. учувствовать в управлении этажной собственности.   
(2) Иные проживающие в здании граждане в режиме этажной собственности имеют право по параграфу 1, пункту 1, а также принимать участие в управлении этажной собственностью совещательным голосованием.

**Обязанности собственников и иных проживающих граждан**   
**Статья 6.** (1) Собственники обязаны:   
1. не мешать другим собственникам и иным проживающим гражданам использовать общие части здания;   
2. не наносить ущерб другим объектам и общим частям здания;   
3. не отчуждать общие части здания;   
4. не проводить в своем самостоятельном объекте или в его части, деятельность или действия, которые причинили бы беспокойство другим собственникам и обитателям, больше обычного;   
5. не проводить деятельности в своем самостоятельном объекте или в его части, которые изменили бы планировку помещения, пространства или его части, предназначенные для общего пользования, не нарушать архитектурный вид, выносливость, устойчивость строительной конструкции, пожарной безопасности или безопасного использования здания;   
6. выполнять предписания соответствующих нормативных актов при содержании животных в своих самостоятельных объектах и не причинять беспокойство своим прямым соседям;   
7. соблюдать нормы благоприличия;   
8. выполнять решения органов управления этажной собственности;   
9. оплачивать расходы за капитальный, текущий и срочный ремонт, за реконструкцию, переустройство и обновление общих частей здания соразмерно идеальным частям в них, которыми они владеют.   
10. оплачивать потребительские расходы за содержание общих частей;   
11. соблюдать санитарные нормы и нормы гигиены;   
12. обеспечивать доступ в свой самостоятельный объект или в какую-либо его часть для проведения необходимых исследовательских, проектных, измерительных, строительных и монтажных работ, связанных с обслуживанием, капитальным, текущим и срочным ремонтами, реконструкцией, переустройством или обновлением общих частей или других помещений;   
13. способствовать деятельности компетентных органов в случае проведения противопожарных или аварийно-спасательных деятельностей внутри и в районе здания;   
14. возмещать ущербы, нанесенные другим объектам в здании, возникшие в результате устранения аварий в их самостоятельных объектах или его частях;   
15. использовать общие части здания в порядке, предусмотренном правилами внутреннего распорядка;   
16. вписывать в книгу собственников членов своих семейств и иных проживающих граждан;   
17. исполнять и другие обязанности, предусмотренные в правилах внутреннего распорядка.   
(2) Иные проживающие в здании граждане в режиме этажной собственности имеют обязательства по параграфу 1, за исключением, предусмотренного пунктами 5 и 9.

**Книга собственников**   
**Статья 7.** (1) В каждом здании или подъезде в режиме этажной собственности ведется книга собственников.   
(2) В книгу вписываются ФИО собственников, членов их семейств и иных проживающих в здании граждан, а также и самостоятельный объект и первоначальная дата обитания.   
(3) Данные вписываются в течение 15 дней со дня приобретения права собственности, а для иных проживающих в здании граждан – в течение 15 дней со дня проживания объекта.   
(4) Доступ к данным в книге имеют совет управляющих (управляющий), контрольный совет (контролер), собственник в связи с его данными, а также и органы Министерства внутренних дел, Министерства регионального развития и благоустройства, муниципальная или районная администрация и Национальная ветеринарно-медицинская служба.   
(5) Данные из книги собственников предоставляются советом управляющих (управляющим) при подаче уведомления или заявления для регистрации в реестр здания в режиме этажной собственности.   
(6) Вместе с книгой собственников ведется и приложение, в котором каждый из собственников или проживающих граждан вписывают своих животных или животных взятых на содержание.   
(7) Образец книги собственников утверждается министром регионального развития и благоустройства.

**Глава вторая.**   
**УПРАВЛЕНИЕ ЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Раздел І.**   
**Основные положения**

**Рамки управления**   
**Статья 8.** (1) Управление охватывает порядок и контроль над пользованием, и содержанием общих частей и соблюдением внутреннего распорядка в здании в режиме этажной собственности, а также и контроль над выполнением обязанностей собственников и иных проживающих в здании граждан.   
(2) Когда здание составлено более чем из одного подъезда, управление может осуществляться в каждом подъезде отдельно.

**Формы управления**   
**Статья 9.** Формами управления этажной собственности являются общее собрание или товарищество собственников.

**Раздел ІІ.**   
**Общее собрание собственников.**

**Органы управления**   
**Статья 10.** Органами управления являются:   
1. Общее собрание;   
2. Совет управляющих (управляющий).

**Правомочия общего собрания**   
**Статья 11.** (1) Общее собрание:   
1. принимает, изменяет и дополняет правила внутреннего распорядка;   
2. выбирает и освобождает членов совета управляющих (управляющего), а также и кассира;   
3. выбирает и освобождает членов контрольного совета (контролера);   
4. принимает годовой бюджет о доходах и расходах и одобряет годовой отчет совета управляющих (управляющего), а также и контрольного совета (контролера);   
5. определяет размер денежных взносов на расходы на управление и содержание общих частей здания;   
6. распределяет потребительские расходы на общие части здания;   
7. определяет размер денежных взносов в фонде „Ремонт и обновление”;   
8. принимает план о проведении ремонтов, реконструкций, переустройства и других деятельностей в общих частях здания, в том числе и связанных с исполнением предписанных мер в докладе к техническому паспорту, или других предписаний компетентных органов, а также одобряет годовой отчет управляющего о его выполнении;   
9. принимает изменения в плане о проведении ремонтов, когда требуются дополнительные непредусмотренные расходы;   
10. принимает решения о:   
а) на необходимые или неотложные расходы для содержания или для восстановления общих частей, о полезных расходах, а так же и для определения размера расходов на выполнение указаний в техническом паспорте;   
б) отдаче в аренду или для безвозмездного пользования общих частей здания при соблюдении норм пожарной и аварийной безопасности;   
в) обновление здания, которое регистрируется в публичном реестре;   
г) предпринятие подготовительных действий для учреждения права пользования, строительства, надстройки, пристройки или изменения предназначения общих частей при соблюдении требований действующего специального законодательства;   
д) вывешивания рекламных или технических сооружений на здании;   
е) выселения из здания собственника или иного проживающего в здании гражданина в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о собственности на определенный период, но не более, чем на три года;   
ж) проведение деятельностей в связи с теплоснабжением, водоснабжением или других деятельностей в случаях, когда это предусмотрено в других законах;   
з) создание условий для доступа в этажную собственность людям с недугами;   
и) использование общих частей здания и прилежащей к ней площади в случае возникших споров, а также соблюдения внутреннего распорядка и санитарно-гигиенических норм;   
к) принятие действий для санкционирования собственника или обитателя в порядке данного закона;   
11. может принимать решения о возложении деятельностей по содержанию общих частей здания юридическому или физическому лицу за определенное вознаграждение, определяет и конкретные правомочия совета управляющих (управляющего), которые могут быть возложены для выполнения данным лицам;   
12. может принимать решения для получения кредита, безвозмездной помощи и субсидий;   
13. может принимать решения для упрощения финансовых обязательств, а также предоставлять отсрочку или рассрочку при их выполнении;   
14. может уполномочивать совет управляющих (управляющего) принимать решения о проведении срочных ремонтов или неотложных расходов.   
(2) Общее собрание не может отказаться принять решения связанного с расходами, которые необходимы для содержания или восстановления общих частей здания.   
(3) Общее собрание обязано принять правила внутреннего распорядка в этажной собственности.   
(4) Принятые общим собранием решения распространяются и на новых собственников самостоятельных объектов в этажной собственности.   
(5) Министр регионального развития и благоустройства издает примерные образцы правил внутреннего распорядка.

**Инициатива для созыва общего собрания**   
**Статья 12.** (1) Общее собрание созывается как минимум раз в году:   
1. советом управляющих (управляющим);   
2. контрольным советом (контролером).   
(2) Общее собрание может созываться и по письменному требованию собственников, которые владеют не менее 20 процентами идеальных частей из общих частей здания.   
(3) Требование, предусмотренное, параграфом 2 направляется управляющему, который созывает общее собрание в течение 10 дней со дня его получения.   
(4) В случае, если совет управляющих (управляющий) не созывает общее собрание в срок, предусмотренный параграфом 3, требование направляется мэру муниципалитета или района. Мэр созывает общее собрание в порядке, предусмотренном в законе, в течение 14 дней со дня получения требования.   
(5) В случаях, возникновения новой этажной собствености, первое общее собрание созывается в течение 6 месяцев со дня ее возникновения собственниками самостоятельных объектов, которые владеют не менее 20 процентами идеальных частей из общих частей. В случае если общее собрание не было созвано в указанный срок, то оно созывается при условиях и в порядке, предусмотренных параграфами 3 и 4.

**Порядок созыва общего собрания собственников**   
**Статья 13.** (1) Общее собрание созывается путем вручения приглашения, которое вручается не менее трех дней от даты собрания, а в неотложных случаях – не менее 24 часов до проведения собрания, и выставляется на явном месте в этажной собственности.   
(2) Приглашение вручается собственнику, иному проживающему гражданину или совершеннолетнему лицу, которое зарегистрировано в книге собственников.   
(3) Вручение приглашения удостоверяется распиской в двух экземплярах, которая расписывается получателем и вручителем, отмечается дата и время вручения.   
(4) В случаях, если собственник или иной проживающий в здании гражданин отсутствует или откажется  получить приглашение, оно считается врученным, путем наклеивания с внешней стороны двери самостоятельного объекта в сроки, предусмотренные параграфом 1. Наклеивание приглашения удостоверяется протоколом,  в котором вручитель отмечает обстоятельства, в связи с которыми приглашение не было вручено лично, дата и время наклеивания. Протокол подписывается также одним свидетелем, собственником или иным проживающим в этажной собственности гражданином.   
(5) Собственник, который не обитает в самостоятельном объекте, приглашается через уполномоченного им лица, а если такое лицо не указано – в порядке, предусмотренным параграфом 4.   
(6) В случаях, когда право на самостоятельный объект имеют несколько человек, вручая приглашение одному из собственников, считается, что приглашены и другие собственники.   
(7) В приглашении указывается повестка дня общего собрания, дата, время и место его проведения.   
(8) Кроме неотложных случаев, общее собрание нельзя созывать в:   
1. период с 15 июля до 15 сентября;   
2. дни, которые объявлены официальными праздниками;   
3. дни, которые объявлены Министерским советом как выходные.

**Представительство в общем собрании**   
**Статья 14.** (1) Собственник, который не может принять участие в общем собрании, может письменно уполномочить совершеннолетнего члена своего хозяйства, с которым находиться в родственной связи  или другого собственника, который может его представлять.   
(2) В случаях, когда собственниками этажной собственности являются муниципалитеты, государство или юридические лица, уполномочивание делается мэром, губернатором, соответствующим министром или органами управления юридических лиц.   
(3)Собственник, может уполномочить другое лицо, которое может его представлять. В этом случае доверенность должна быть нотариально заверенной.   
(4) Одно лицо может представлять не более трех собственников.   
(5) Участие уполномоченного лица отмечается в протоколе общего собрания, а копия доверенности прилагается к нему.

**Кворум для проведения общего собрания**   
**Статья 15.** (1) Общее собрание проводиться, в случае, если присутствуют лично или через уполномоченных представителей собственники, владеющие не менее 67 процентами идеальных частей из общих частей этажной собственности.   
(2) В случае, если собрание нельзя провести в указанное время в связи с недостаточным кворумом, предусмотренным параграфом 1, то оно откладывается на час, и проводится по плану ранее объявленной повестки дня и считается законным, не смотря на, количество представителей идеальных частей из общих частей этажной собственности.

**Проведение общего собрания**   
**Статья 16.** (1) Общее собрание проводится в подходящем месте в этажной собственности, прилежащей ей площади или в другом месте неподалеку от нее.   
(2) Общее собрание проводится  председателем или другим членом совета управляющих или управляющим.   
(3) Общее собрание собственников не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, за исключением неотложных случаев.   
(4) О проведении общего собрания ведется протокол. Протоколист выбирается большинством по предложению председательствующего.   
(5) В протокол вписывается дата и место проведения общего собрания, повестка дня, присутствующие лица и их идеальные части в этажной собственности, которые они представляют, сущность изъявлений, сделанные предложения и принятые решения.   
(6) Протокол составляется в течение 7 дней со дня проведения собрания и подписывается председательствующим и протоколистом. Отказ подписать протокол отмечается в нем.   
(7) Сообщение о составлении протокола вручается собственникам в срок, предусмотренный параграфом 6 и в порядке, предусмотренном статьей 13, параграфами 2 - 6. Сообщение вывешивается на видном месте в этажной собственности.   
(8) Председатель совета управляющих (управляющий) предоставляет протокол каждому собственнику или уполномоченному им лицу для ознакомления, в том числе и перепись протокола при желании с их стороны.   
(9) Каждый член общего собрания вправе обжаловать содержание протокола, в том числе и достоверность отраженных в нем решений. Обжалование должно быть в письменной форме, которое направляется совету управляющих (управляющему) в течение 7 дней со дня сообщения, предусмотренным параграфом 7, но не позднее месяца. В случаях, когда собственник или иной проживающий в задании гражданин отсутствует и сообщение вручено путем наклеивания с внешней стороны двери самостоятельного объекта.

**Принятия решения общим собранием**   
**Статья 17.** (1) В общем собрании собственники имеют право на голос, в соответствии с долей идеальных частей из общих частей здания, которыми они владеют.   
(2) Общее собрание собственников принимает решения:   
1. единодушно – для принятия действий связанных с надстройками и пристройками, в том числе и для учреждения права пользования или права на строительство;   
2. большинством, но не менее 75 процентами представленных идеальных частей из общих частей этажной собственности – для выселения собственника по порядку ст.45 Закона о собственности; собственник, к которому относиться данное решение, не участвует в голосовании;   
3. большинством, но не менее 67 процентами из представленных идеальных частей из общих частей этажной собственности – для обновления и проведения ремонтов.   
(3) Вне случаев по параграфу 2 решения принимаются большинством, более 50 процентами из представленных идеальных частей из общих частей этажной собственности.   
(4) (Изменения – Дъражавен вестник, номер 15 от 2010г.) Решения по параграфу 2, пунктам 2 и 3 принимаются при соблюдении требований о кворуме по статье 15, параграф 1.

**Проведение совместного общего собрания**   
**Статья 18.** (1) При необходимости решения вопроса, связанного с общими частями двух или более этажных собственностей, можно провести совместное собрание, для участия в котором этажные собственники выдвигают равное число представителей.   
(2) Совместное общее собрание созывается по инициативе совета управляющих (управляющим) одной этажной собственности и проводится по общим правилам о проведении общего собрания по данному закону.   
(3) Решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих.

**Совет управляющих (управляющий)**   
**Статья 19.** (1) Исполнительный орган этажной собственности – совет управляющих (управляющий).   
(2) Совет управляющих (управляющий) выбирается сроком на два года.   
(3) Совет управляющих состоится из нечетного числа членов, определенным решением общего собрания, но не менее трех человек.   
(4) Члены совета управляющих выбирают из своего состава председателя.   
(5) Членами совета управляющих могут быть только собственники, которые не находятся в родственной связи между собой по прямой линии или по боковой линии до второй степени.   
(6) Мандат члена совета управляющих (управляющего) прекращается досрочно только решением общего собрания, в случаях, если он не выполняет свои обязательства.   
(7) Решением общего собрания членами совета управляющих (управляющему) выплачиваются вознаграждения.

**Обязанность принятия участия в управлении**   
**Статья 20.** Собственник может отказаться быть членом совета управляющих (управляющим) или членом контрольного совета (контролером) только в случаях продолжительной фактической невозможности в связи с болезнью или длительным отсутствием в текущем году, а также в случае предложения о повторном выборе.

**Выбор совета управляющих (управляющий)**   
**Статья 21.** (1) Выбор нового совета управляющих (управляющего) проводится не позднее даты истечения мандата по статье 19, параграфу 2.   
(2) Совет управляющих (управляющий) продолжает выполнять свои полномочия до выбора нового совета управляющих (управляющего).   
(3) Совет управляющих (управляющий) уведомляет соответствующий муниципалитет или районную администрацию о своем выборе в течение 14 дней со дня его выбора. К уведомлению прилагается и заверенная копия решения общего собрания.

**Заседание и кворум совета управляющих**   
**Статья 22.** (1) Совет управляющих проводит заседания не менее одного раза в квартал и принимает решения с обычным большинством, в случае если присутствуют две третьи из его членов.   
(2) На заседаниях совета управляющих составляется протокол, который подписывается присутствующими членами.

**Правомочия совета управляющих (управляющий)**   
**Статья 23.**(1) Совет управляющих (управляющий):   
1. организует выполнение решений общего собрания;   
2. следит о соблюдении внутреннего распорядка в этажной собственности;   
3. хранит книгу протоколов, планы здания, книгу входящей и исходящей корреспонденции, технический паспорт здания, в случаях, если такой есть, книгу доходов и расходов и другие;   
4. изготавливает годовой бюджет на управление, содержание и использование общих частей этажной собственности, годовой план на проведение ремонтов, реконструкций, переустройств и иных деятельностей в здании, в том числе и отчеты об их проведении;   
5. представляет этажную собственность в ее отношениях с органами местной власти и с другими правовыми субъектами;   
6. ведет и хранит книгу собственников, предусмотренной статьей 7;   
7. заявляет о регистрации обстоятельств, подлежащих регистрации в реестр, предусмотренных статьей 44, и изменениях в них;   
8. осуществляет другие правомочия, возложенные ему общим собранием.   
(2) В конце своего мандата, совет управляющих (управляющих) отчитывается перед общим собранием письменным докладом. Доклад и протоколы заседаний совета управляющих предоставляются для ознакомления каждому из собственников или иным проживающим в здании гражданам в случае требования с их стороны.

**Контрольный совет (контролер)**   
**Статья 24.** (1) Контрольный совет (контролер) выбирается сроком на два года.   
(2) Контрольный совет состоится из нечетного числа членов, определенным решением общего собрания, но не менее трех человек.   
(3) Члены контрольного совета выбираются из своего состава председателя.   
(4) Контрольный совет (контролер) контролируют деятельность совета управляющих (управляющего) по выполнению бюджета и решения общего собрания на расходование средств этажной собственности.   
(5) Контрольный совет (контролер) проводит проверку кассы как минимум один раз в год и предоставляет общему собранию доклад о результатах проверки. Когда у этажной собственности нет контрольного совета (контролера), общее собрание определяет среди собственников лиц, которые делают проверки и отчет о результатах проверки.   
(6) Контрольный совет проводит заседания как минимум один раз в рамках 6 месяцев и принимает решения обычным большинством, в случаях, если присутствуют две третьи из числа его членов. К заседанию контрольный совет составляет протокол, который подписывается присутствующими членами. Решением общего собрания членам контрольного совета (контролеру) выплачивается вознаграждение.   
(7) Членами совета управляющих могут быть только собственники, которые не находятся в родственной связи между собой по прямой линии или по боковой линии до второй степени.   
(8) Мандат члена контрольного совета или контролера прекращается досрочно только решением общего собрания, в случаях, если он не выполняет свои обязательства.   
(9) В конце своего мандата, контрольный совет (контролер) отчитывается перед общим собранием письменным докладом. Доклад предоставляется для ознакомления каждому из собственников или иному проживающему в здании гражданину в случае требования с их стороны.

**Раздел ІІІ.**   
**Товарищество**

**Создание товарищества**   
**Статья 25.** (1) Товарищество является юридическим лицом, созданным в порядке данного закона, которое имеет предмет деятельности управление общих частей этажной собственности.   
(2) Для создания товарищества созывается учредительное собрание всех собственников этажной собственности.   
(3) В случае необходимости решения вопросов, связанных с общими частями двух или более этажных собственностей, можно создать товарищество собственников двух или более этажных собственностей.

**Порядок созыва учредительного собрания**   
**Статья 26.** (1) Каждый собственник в праве потребовать созыв учредительного собрания и предложить проект соглашение для создания товарищества.   
(2) Учредительное собрание созывается путем вручения приглашения, которое вручается собственникам в порядке статьи 13, параграфов 2 – 6.   
(3) В приглашении указана повестка дня, дата и время проведения собрания. К приглашению прилагается и проект соглашения о создании товарищества.

**Проведение учредительного собрания**   
**Статья 27.** (1) Учредительное собрание проводится, в случаях, когда лично или через своего уполномоченного лица присутствуют все собственники.   
(2) Уполномочивание представителя происходит в порядке по статье 14.   
(3) Председателям учредительного собрания является собственник, выбранный большинством, больше половины собственников. По предложению председателя выбирается и протоколист.   
(4) Учредительное собрание:   
1. принимает решение о создании товарищества;   
2. выбирает наименование товарищества;   
3. принимает соглашение о создании товарищества;   
4. выбирает совет управляющих (управляющего) и контрольный совет (контролера);   
5. определяет срок существования товарищества.   
(5) Решения по параграфу 4, пунктам 1 -3 и 5 принимаются единодушно, а решение по параграфу 4, пункту 4 принимаются большинством, более половины собственников.   
(6) Протокол учредительного собрания и принятое соглашение о создании товарищества составляются в двух однообразных экземплярах и подписываются всеми собственниками или их представителями.

**Соглашение о создании товарищества собственников**   
**Статья 28.** (1) Соглашение о создании товарищества собственников определяет:   
1. наименование юридического лица и его адрес;   
2. права и обязательства собственников при использовании и содержании общих частей здания;   
3. порядок принятия решений;   
4. состав, мандат и организацию работы совета управляющих (управляющего) и контрольного совета (контролера);   
5. иные условия, о которых собственники договорились.   
(2) Несогласованные вопросы в соглашении упорядочиваются правилами внутреннего распорядка.   
(3) Министр регионального развития и благоустройства утверждает примерный образец соглашения.

**Регистрация товарищества**   
**Статья 29.** (1) Председатель совета управляющих (управляющий) в течение 14 дней со дня проведения учредительного собрания вносит в соответствующую муниципальную или районную администрацию заявление о регистрации товарищества в публичный реестр.   
(2) К заявлению по параграфу 1 прилагаются:   
1. список собственников, участвующих в товариществе, их ФИО и адрес этажной собственности;   
2. копию протокола учредительного собрания, заверенную председателем совета управляющих (управляющим);   
3. копию принятого соглашения, заверенную председателем совета управляющих (управляющим);   
4. нотариально заверенные образцы подписей лиц, представляющих общества.

**Передача и прекращение членства в товариществе**   
**Статья 30.** (1) В случаях изменения собственности на самостоятельный объект членство в товариществе переходит на нового собственника.   
(2) Собственник не имеет право прекратить свое членство в товариществе в случае одобренного проекта этажной собственности для усвоения средств от Европейского союза или государственного бюджета для обновления здания или его части.   
(3) Членство в товариществе прекращается после истечения гарантийных сроков для проведения строительных и монтажных работ по проекту по параграфу 2 или не менее чем через год после их прекращения в связи с непредусмотренными обстоятельствами. Членство прекращается путем подачи письменной декларации с нотариальной заверкой подписи совету управляющих (управляющему), после чего прекращается и товарищество.

**Органы товарищества**   
**Статья 31.** (1) Органами товарищества являются общее собрание, совет управляющих (управляющий) и контрольный совет (контролер).   
(2) Товарищество представляется в его отношениях с органами местной власти и с другими правовыми субъектами совета управляющих (управляющим).

**Общее собрание товарищества**   
**Статья 32.** (1) Общее собрание товарищества составлено из всех собственников самостоятельных объектов этажной собственности. Участие в деятельности общего собрания может быть личным или через представителя. Уполномочивание представителя происходит в порядке по статье 14.   
(2) Одно лицо может представлять не более трех собственников.   
(3) Общее собрание принимает решения о заключении договоров с третьими лицами, об изменениях в соглашении, о создании товарищества и о его прекращении.   
(4) К другим правомочиям, инициативам, порядки созыва и проведения, и кворума общего собрания применяются положения раздела ІІ.   
(5) Общее собрание проводиться как минимум один раз в год.

**Принятия решений общего собрания**   
**Статья 33.** (1) В общем собрании собственники имеют право на голос, в соответствии с идеальными частями из общих частей здания.   
(2) Общее собрание товарищества принимает решения:   
1. единодушно – для принятия действий связанных с надстройками и пристройками, в том числе и для учреждения права пользования или права на строительство и для одобрения изменений в соглашении;   
2. большинством, но не менее 75 процентами из представленных идеальных частей из общих частей этажной собственности – для вывода собственника по порядку, предусмотренным статьей 45 Закона о собственности; собственник, к которому относится решение, не участвует в голосовании;   
3. большинством, но не менее 67 процентами из представленных идеальных частей из общих частей этажной собственности – для обновления, проведения капитального ремонта и прекращения товарищества.   
(3) Вне случаев предусмотренных, параграфом 2 решения принимаются большинством, более 50 процентами из представленных идеальных частей из общих частей этажной собственности.   
(4) (Изменения – Дыражавен вестник, номер 15 от 2010г.) Решения, предусмотренные параграфом 2, пунктами 2 и 3 принимаются при соблюдении требований о кворуме, предусмотренные статьей 15, параграфом 1.

**Совет управляющих (управляющий) товарищества**   
**Статья 34.** (1) Совет управляющих (управляющий) выбирается сроком на два года.   
(2) Совет управляющих (управляющий):   
1. организует выполнение решений общего собрания;   
2. представляет товарищество в его отношениях с органами местной власти и другими правовыми субъектами;   
3. изготавливает годовой бюджет на управление, содержание и использование общих частей этажной собственности, и план на год на проведение ремонтов, реконструкций, переустройств и других деятельностей в здании, в том числе и отчеты об их проведении;   
4. возлагает посредством договора деятельности по содержанию общих частей лицам, не имеющих никакой связи с этажной собственностью, когда об этом принято решение на общем собрании;   
5. хранит книгу протоколов, планы здания, книгу входящей и исходящей корреспонденции, технический паспорт здания, в случаях, если такой есть, книгу доходов и расходов и другие;   
6. ведет и хранит книгу собственников по статье 7;   
7. заявляет о регистрации обстоятельств, подлежащих регистрации в реестр предусмотренные статьей 44, и изменениях в них;   
8. следит о соблюдении внутреннего распорядка в этажной собственности;   
9. осуществляет другие правомочия, возложенные ему общим собранием.   
(3) Члены совета управляющих выбирают из своего состава председателя, который созывает и руководит его заседания.   
(4)К числу членов совета управляющих, выбору нового совета управляющих (управляющего), проведение заседаний и кворума применяются положения раздела ІІ.   
(5) Членами совета управляющих могут быть только собственники, которые не находятся в родственной связи между собой по прямой линии или по боковой линии до второй степени.   
(6) Мандат члена совета управляющих (управляющего) прекращается досрочно только решением общего собрания, в случаях, если он не выполняет свои обязательства.   
(7) Решением общего собрания членам совета управляющих (управляющему) выплачиваются определенные вознаграждения.   
(8) В случаях, предусмотренных параграфом 2, пунктом 4 договором определяются правомочия лиц, которые осуществляют деятельность по содержанию общих частей этажной собственности.

**Контрольный совет (контролер)**   
**Статья 35.** (1) Контрольный совет (контролер) выбирается сроком на два года.   
(2) Контрольный совет состоит из нечетного числа членов, определенных решением общего собрания, но не менее трех человек.   
(3) Члены контрольного совета выбирают из своего состава председателя.   
(4) Контрольный совет (контролер) контролируют деятельность совета управляющих (управляющего) по исполнению бюджета и решения общего собрания за израсходование средств этажной собственности.   
(5) Контрольный совет (контролер) проводит проверку кассы как минимум один раз в год и предоставляет общему собранию доклад о результатах.   
(6) Контрольный совет проводит заседания как минимум один раз в течение 6 месяцев и принимает решения обычным большинством, в случаях, если присутствуют две третьи из его членов. О заседании контрольный совет составляет протокол, который подписывается присутствующими членами.   
(7) Членами совета управляющих могут быть только собственники, которые не находятся в родственной связи между собой по прямой линии или по боковой линия до второй степени.   
(8) Мандат члена контрольного совета (контролера) прекращается досрочно только решением общего собрания в случаях, если, он не выполняет свои обязательства.   
(9)  В конце своего мандата, контрольный совет (контролер) отчитывается перед общим собранием письменным докладом. Доклад предоставляется для ознакомления каждому из собственников или иному проживающему в здании гражданину в случае требования с их стороны.

**Прекращение товарищества**   
**Статье 36.** (1) Товарищество собственников прекращается:   
1. решением общего собрания;   
2. в случае гибели здания или отдельного подъезда в режиме этажной собственности;   
3. после истечения срока, на которые оно учреждено;   
4. в случае ухода, его члена при условиях статьи 30, параграфа 3.   
(2) Товарищество не может быть прекращено в порядке параграфа 1, пункта 1 в случае одобренного проекта этажной собственности для усвоения средств от Европейского союза или государственного бюджета для обновления здания или его части. Товарищество имеет право прекратить свою деятельность решением общего собрания после истечения гарантийных сроков для проведения строительных и монтажных работ или не позднее одного года после прекращения в связи с непредусмотренными обстоятельствами.   
(3) Совет управляющих (управляющий) в течение 14 дней со дня наступления обстоятельство, упомянутых параграфом 1 подает заявление в муниципалитет или районную администрацию об аннулировании регистрации. В случаях, если товарищество прекращено решением общего собрания, к заявлению прилагается заверенная председателем совета управляющих (управляющим) копия решения.   
(4) В течение двух месяцев со дня прекращения товарищества созывается общее собрание собственников. Общее собрание собственников созывается в порядке, предусмотренной статьей 12.

**Ликвидация**   
**Статья 37.** (1) В случае прекращения деятельности товарищества оно ликвидируется в порядке Закона о юридических лицах с нехозяйственной целью.   
(2) Ликвидация делается председателем контрольного совета (контролера).

**Раздел ІV.**   
**Исполнение и контроль действий общего собрания и совета управляющих (управляющего)**

**Исполнение решений общего собрания**   
**Статья 38.** (1) Решения общего собрания выполняются в указанные сроки. В случае если срок не указан, решения выполняются в течение 14 дней со дня получения письменного приглашения, которое вручено в порядке, предусмотренном  статьей 13, параграфов 2 - 6.   
(2) В случае если собственник или обитатель не выполнили решения в указанный срок, председатель совета управляющих (управляющий) в праве подать заявление для выдачи распоряжения о выполнении в порядке, предусмотренном статьей 410, параграфом 1, пунктом 1 Гражданского процессуального кодекса. К заявлению прилагается перепись из решения общего собрания.   
(3) Для выдачи исполнительного листа для вывода собственника самостоятельного объекта или какой-либо его  части к письменному  требованию прилагается экземпляр о предупреждении в порядке, предусмотренном  статьей 45, параграфом  2 Закона о собственности.

**Предварительное выполнение**   
**Статья 39.**  Общее собрание может потребовать предварительного выполнения решения, связанного с расходами на срочный ремонт.

**Отмена решения общего собрания**   
**Статья 40.** (1) Каждый собственник в праве потребовать отмены неправомерного решения общего собрания.   
(2) Заявление подается в районный суд по местонахождению этажной собственности в течение 14 дней со дня получения сообщения предусмотренным статьей 14, параграфом 7.   
(3) Подача заявления не останавливает выполнения решения, кроме случаев, если суд не постановил иное.

**Представительство в суде**   
**Статья 41.** Председатель совета управляющих (управляющий) или уполномоченное ими лицо представляет собственников или товарищество перед судом.

**Производство и правомочия суда**   
**Статья 42**. (1) Заявление рассматривается в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом.   
(2) Своим решением суд оставляет в силе или отменяет решение общего собрания.   
(3) Решение суда подлежит обжалованию в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом.

**Отмена действий совета управляющих (управляющего)**   
**Статья 43.** (1) Каждый собственник в праве потребовать отмены неправочерного действия совета управляющих (управляющего).   
(2) Заявление подается в районный суд по местонахождению этажной собственности в течение 14 дней со дня получения письменного приглашения, врученного в порядке, предусмотренном статьей 13, параграфами 2 – 6.   
(3) Заявление рассматривается в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом.   
(4) Суд оставляет в силе или отменяет действия совета управляющих (управляющего).   
(5) Решение суда является окончательным.

**Глава третья.**   
**РЕГИСТРАЦИЯ ЗДАНИЙ В РЕЖИМЕ ЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Реестр**   
**Статья 44.** (1)Муниципальная или районная администрация создает и обслуживает реестр зданий или отдельных подъездов в режиме этажной собственности, которые находятся на ее территории.   
(2) Для регистрации и доступа к данным реестра не взимаются сборы.   
(3) В реестр вписываются данные:   
1. о здании или отдельных подъездах в режиме этажной собственности – адрес, этаж и другие индивидуализирующие характеристики, определенные распоряжением, предусмотренным параграфом 4.   
2. о форме управления;   
3. об органах управления.   
(4) Порядок ведения и образец реестра определяется распоряжением министра регионального развития и благоустройства.

**Правомочия муниципальной или районной администрации для регистрации в реестре**   
**Статья 45.** (1) В случая регистрации данных этажной собственности, которая управляется общим собранием собственников, мэр муниципалитета или района, или уполномоченное им лицо проверяют, подлежат ли регистрации предоставленные данные.   
(2) В случаях регистрации данных этажной собственности, которая управляется товариществом собственников, орган, предусмотренный параграфом 1, проверяет также, соблюдены ли требования предусмотренные статьей 29.   
(3) После проведения проверки предусмотренной параграфами 1 и 2 мэр муниципалитета или района, или уполномоченное им лицо регистрируют данные в реестр.   
(4) В случаях, когда орган, предусмотренный параграфом 1, констатирует, что предоставленные данные для регистрации не отвечают требованиям закона, в этом случае указывает совету управляющих (управляющему) соответствующей этажной собственности в течение 7 дней устранить пропуски или неточности.   
(5) В случаях, когда пропуски или неточности не устранены в предусмотренный параграфом 4 срок, мэр муниципалитета или района выносит постановление о мотивированном отказе в регистрации. Отказ вручается совету управляющих (управляющему) соответствующей этажной собственности сразу после его постановления в порядке, предусмотренном Административно процессуальным кодексом.

**Оспаривание отказа о регистрации**   
**Статья 46.** (1) Отказ подлежит оспариванию перед административным судом по местонахождению этажной собственности в течение 7 дней после его вручения.   
(2) Жалоба подается посредством мэра муниципалитета или района, который отправляет ее незамедлительно в суд вместе с приложениями к ней.   
(3) Жалоба рассматривается в порядке, предусмотренном Административно процессуальным кодексом.

**Текущий контроль над регистрациями**   
**Статья 47.** (1) (Предыдущий текст статьи 47 – „Дыржавны вестник”, номер 15 от 2010 г.) Мэр муниципалитета или района упражняет текущий контроль за регистрацией зданий или отдельных подъездов в режиме этажной собственности.   
(2) (Новая - „Дыржавны вестник”, номер 15 от 2010 г.) Мэр муниципалитета или района ежегодно до конца календарного года предоставляет справки министру регионального развития и благоустройства о зарегистрированных зданиях или отдельных подъездах в режиме этажной собственности на территории муниципалитета или района.

**Глава четвертая.**   
**РЕМОНТЫ, ОБНОВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩИХ ЧАСТЕЙ**

**Основные положения**   
**Статья 48.** (1) Ремонты, обновление, реконструкция и переустройство общих частей делаются по решению общего собрания собственником или товариществ.   
(2) В случае ремонтов общих частей с преимуществом производятся деятельности строительно-технического характера для привода здания в соответствующие меры и указания в его техническом паспорте.   
(3) Расходы на ремонт, оборудование, реконструкцию и переустройство общих частей, за которые существует принятое решение общего собрания собственников или товариществ, распределяются между собственниками самостоятельных объектов соразмерно с  идеальными частями из общих частей здания, которые находятся в их владении.   
(4) Решение о проведении ремонта, обновления, реконструкции и переустройства общих частей между отдельными этажными собственностями принимается совместным общим собранием в порядке, предусмотренном статьей 18.   
(5) Для проведения необходимых ремонтов в общих частях здания незамедлительно предоставляются финансовые средства решением совета управляющих (управляющим). Общее собрание утверждает сделанные расходы, которые удостоверяются платежными документами.   
(6) Расходы сделанные за ремонты, предусмотренные параграфом 5, сделанные собственником за его счет, восстанавливаются решением общего собрания или зачетом причитающихся с него взносов в фонд предусмотренным статьей 50 после предоставления платежных документов.   
(7) В случае если расходы, сделанные собственником, не будут восстановлены в порядке, предусмотренном параграфом 5, он в праве предъявить иск против остальных собственников, которые отвечают солидарно для их восстановления.   
(8) За текущее обслуживание общих частей этажной собственности собственники и обитатели самостоятельных объектов вносят ежемесячные взносы в размере, определенном в правилах внутреннего распорядка или решением общего собрания

**Выполнение срочных ремонтов**   
**Статья 49.** (1) В случаях, когда здание или отдельные подъезды в режиме этажной собственности нуждаются в срочном ремонте, решением совета управляющих (управляющим) срочно выделяются финансовые средства из фонда предусмотренном статьей 50.   
(2) В случаях, когда в фонде, предусмотренном статьей 50 отсутствуют или недостаточно средств, председатель совета управляющих (управляющий) срочно созывает общее собрание в порядке, предусмотренном статьей 13, параграфом 1 для принятия решения о сборе средств для проведения ремонта.   
(3) В случаях, если общее собрание не будет созвано или не примет решение в порядке, предусмотренном параграфом 2, председатель совета управляющих (управляющий) или заинтересованные лица уведомляют мэра муниципалитета или района об обстоятельствах предусмотренных параграфом 1.   
(4) Мэр муниципалитета проводит проверку и выдает постановление, по которому собственники обязуются осуществить в указанный срок ремонт, предусмотренный параграфом 1. Постановление сообщается председателю совета управляющих (управляющему) и может быть обжаловано  перед административным судом по местонахождению этажной собственности.   
(5) В случаях, когда постановление из параграфа 4 не выполнено в срок или допущено предварительное исполнение по нему, срочный ремонт делается мэром муниципалитета или района. В таких случаях на основании постановления и платежных документов за сделанные расходы выдается исполнительный лист в пользу муниципалитета или района на собирание средств в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом.

**Фонд „Ремонт и обновление”**   
**Статья 50.** (1) Общее собрание собственников или товарищество создает и содержит фонд „Ремонт и обновление”.   
(2) Средства в фонд поступают:   
1. из взносов собственников в размере, определенном решением общего собрания.   
2. из других источников.   
(3) Средства в фонд собираются в расчетном счете специального назначения, который открывается на имя председателя совета управляющих (управляющего) или товарищества.   
(4) Средства в фонде расходуются на:   
1. проведение деятельности предусмотренной статьями 48 и 49 и для оборудования;   
2. выполнение мер и указаний технического паспорта здания;   
3. другие расходы, определенные решением общего собрания.   
(5) Средствами со счета из параграфа 3 распоряжается председатель совета управляющих ( управляющего) на основании решения об их использовании, принятом на общем собрании.

**Потребительские расходы и расходы на текущее обслуживание**   
**Статья 51.** (1) Потребительские расходы и расходы на текущее обслуживание общих частей этажной собственности распределяются поровну в зависимости от числа собственников и обитателей.   
(2) Дети до 6-ти лет и обитатели, которые пребывают в этажной собственности не более одного месяца,  не оплачивают расходы, предусмотренные параграфом 1.   
(3) Собственник или обитатель, которые отсутствуют более одного месяца, оплачивают за время отсутствия 50 процентов от потребительских расходов, предусмотренных параграфом 1. Об отсутствии письменно уведомляется председатель совета управляющих (управляющий).   
(4) В случаях, когда решением общего собрания собственников или товарищества в здании  работает вахтер, расходы по его содержанию распределяются при  условиях и в порядке, предусмотренном параграфами 1 и 3.   
(5) Собственник или обитатели, которые  упражняют профессию или  работают на этажной собственности, на которой доступ  посторонних лиц больше, чем обычно, оплачивают потребительские расходы в пятикратном размере от расходов, предусмотренных параграфом 1.   
(6) Собственники или пользователи магазинов, ресторанов, производственных, хозяйственных и других помещений с нежилым предназначением оплачивают потребительские расходы в размере предусмотренных параграфом 5.   
(7) Собственник или обитатели, которые  содержат на этажной собственности  животных, которые нуждаются в выгуливании, оплачивают потребительские расходы за каждое животное в размере равном одному обитателю.

**Технический паспорт**   
**Статья 52.** (1) За каждое здание в режиме этажной собственности выдается технический паспорт при условиях и в порядке Закона об устройстве территории.   
(2) Председатель совета управляющих (управляющий) обязан сохранять  технический паспорт на неопределенное время.   
(3) Технический паспорт выдается на:   
1.  построенные новые здания до их введения в эксплуатацию;   
2. сделанные капитальные ремонты, переустройство и основное обновление в течение 6 месяцев с их совершения;   
3. существующие здания, которые к моменту вступления в силу закона введены в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2012 г.

**Выполнение мер и указаний в техническом паспорте**   
**Статья 53.** (1) Меры и указания в техническом паспорте являются обязательными для собственников самостоятельных объектов.   
(2) В течение трех месяцев после выдачи технического паспорта общее собрание собственников или товарищества принимает решения в связи с выполнением предписанных мер и указаний.   
(3) Решением, предусмотренным параграфом 2 определяется и размер необходимых средств, их распределение между собственниками и срок их сбора.

**Контроль за выполнение мер предусмотренных в техническом паспорте**   
**Статья 54.** Текущий контроль за этапное выполнение мер, предусмотренных в техническом паспорте, упражняет мэр муниципалитета или района.

**Глава пятая.**   
**АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**   
**Статья 55.** (1) Собственник или обитатель в  здании или в отдельном подъезде в режиме этажной собственности, который не выполняет обязательства предусмотренные данным законом, наказывается штрафом в размере от 20 до 100 лв., в случаях, если лицо является физическим лицом.  Если лицо является юридическим лицом - имущественным штрафом в размере от 150 до 350 лв.   
(2) Собственник или обитатель в  здании или в отдельном подъезде в режиме этажной собственности, который нарушил правила внутреннего распорядка на этажной собственности и создает беспокойства, больше чем обычно, другим собственникам и обитателям, наказывается штрафом в размере от 50 до 100 лв., в случаях, если лицо является физическим лицом. Если лицо являются юридическим лицом или имущественным штрафом в размере от 200 до 500 лв.

**Статья 56.** (1) Член совета управляющих (управляющий), член контрольного совета (контролер), который не выполнит свои обязательства предусмотренные данным законом, наказывается штрафом в размере от 300 до 1000 лв.   
(2) Председатель совета управляющих (управляющий), который не сообщит о регистрации обстоятельств, подлежащих регистрации в публичный реестр, предусмотренные статьей 44, в том числе и о возникших изменениях в них, наказывается штрафом в размере от 100 до 500 лв.

**Статья 57.** (1) В случаях установления нарушений, они описываются в протоколе, который составлен советом управляющих. Если на этажной собственности нет выбранного совета управляющих, протокол составляется управляющим и двумя собственниками, выбранными решением общего собрания. Протокол, содержащий констатацию, содержит данные о лице, совершившем нарушение, описание, время и дату совершения нарушения.   
(2) В случаях, когда устанавливаются нарушения, совершенные членом совета управляющих (управляющим), протокол составляется контрольным советом. Когда на этажной собственности нет выбранного контрольного совета, протокол составляется контролером и двумя собственниками, выбранными решением общего собрания.   
(3) Протокол, содержащий констатацию, составляется в двух однообразных экземплярах, по одному для председателя совета управляющих (управляющего), нарушителя и муниципальной или районной администрации. После составления протокола председатель совета управляющих (управляющий) незамедлительно представляет протокол муниципальной или районной администрацией.   
(4) Акт об установлении нарушения выдается муниципальной или районной администрацией, а уголовное постановление выдается мэром муниципалитета или района, или уполномоченным им должностным лицом.   
(5) Установление нарушения, выдача, обжалование и исполнение уголовного постановления совершаются в порядке, предусмотренным Законом об административных нарушениях и наказаниях.

**Дополнительные положения**   
§1. По смыслу данного закона:   
1. „Самостоятельным объектом в здании в режиме этажной собственности” является обособленная часть задания в режиме этажной собственности с самостоятельным функциональным предназначением.   
2. „Прилежащей площадью к зданию в режиме этажной собственности” является территория земельного участка с комплексным строительством, на которой построено здание в режиме этажной собственности и в которую входят вместе или по отдельности такие объекты, как зеленые площади, детские площадки, автостоянки и другие.   
3. „Жилым комплексом закрытого типа” является комплекс, обособленный как самостоятельный урегулированный земельный участок, на котором построены здания в режиме этажной собственности и другие объекты, обслуживающие собственников и обитателей, при соблюдении требований контролированного доступа посторонних лиц.   
4. „Хозяйством” являются двое или более лиц, которые живут вместе в одном самостоятельном объекте или в какой-либо его части, в котором они зарегистрированы по постоянному или нынешнему адресу, и имеют общий бюджет, независимо от родственной связи между ними.   
5. „Обитателями” являются физические или юридические лица, которые не является собственниками самостоятельных объектов в режиме этажной собственности, но пребывают в них на другом правовом основании.   
6. „Близкими соседями” являются собственники и обитатели самостоятельных объектов, которые находятся на том же этаже, этажом ниже или выше указанного объекта.   
7. „Необходимыми ремонтами” является деятельность для приведения здания, общих частей, инсталляции или частей из них в соответствие с нормативными требованиями о технической пригодности здания и инсталляции, в том числе и крыш, с целью устранения создавшихся, помех или неудобств для нормального использования здания и самостоятельных объектов в нем.   
8. „Срочными ремонтами” является деятельность для предотвращения разрушения здания, ее конструктивных элементов, общих частей, инсталляции или частей из них, в том числе для устранения значительных повреждений и деформаций, которые могут быть опасными для жизни и здоровья собственников, обитателей и других лиц, до нанесения разрушений окружающей среде и близких зданий.   
9. „Потребительскими расходами” являются сделанные расходы на осветление, уборку, лифт и другие, нуждающиеся в обслуживании общие части здания.   
10. „Полезными расходами” являются расходы, в связи с которыми увеличивается стоимость здания, в случае переустройства и ремонта общих частей.   
11. „Обслуживанием общих частей” является деятельность, направленная на сохранения общих частей в хорошем состоянии, указанным требованиям, предусмотренным законом.   
12. „Переустройством общих частей здания” является деятельность, при которой объект может изменить свое предназначение выполнением или невыполнением строительных и монтажных работ   
13. „Длительным отсутствием” является отсутствие собственника или обитателя без перерыва, которое длится больше трех месяцев.

**Переходные и Заключительные положения**   
§ 2. В случаях, когда общее собрание на этажной собственности не проводилось больше одного года, то собрания созываются, и регистрация в книгу собственников делается в течение 6 месяцев после вступления в силу закона.   
§ 3. Мэр муниципалитета или района обязан в течение трех месяцев после истечения срока, предусмотренного §2 организовать проведение общего собрания и выбор управляющих органов в здании в режиме этажной собственности, в местах, где такие собрания не проводились и такие органы не выбирались, в связи с отсутствием инициативы у собственников и обитателей соответствующей этажной собственности.   
§ 4. Муниципалитеты, на территории которых находятся здания в режиме этажной собственности, предусматривают в расходной части своего бюджета на текущий год бюджетные кредиты на финансирование деятельностей предусмотренных статьей 49, параграфом 5.   
§ 5. К нерешенным данным законом вопросам применяется Закон о собственности.   
§6. В Законе о собственности (обн., ДВ, номер. 92 от 1951 г.; изм., номер 12 от 1958 г., номер 90 от 1960 г., номер 99 от 1963 г., номер 26 и 27 от 1973 г., номер 54 и 87 от 1974 г., номер 55 от 1978 г., номер 36 от 1979 г., номер 19 от 1985 г., номер 14 и 91 от 1988 г., номер 38 от 1989 г., номер 31 от 1990 г., номер 77 от 1991 г., номер 33 от 1996 г., номер 100 от 1997 г., номер 90 от 1999 г., номер 34 и 59 от 2000 г., номер 32 от 2005 г., номер 46 и 105 от 2006 г., номер 24, 59 и 113 от 2007 г., номер 54 и 109 от 2008 г.) сделаны следующие изменения и дополнения:   
1. В статье 42 слова „или совет управляющих” вычеркиваются.   
2. В статье 43, в параграфе 1 слова „три четвертых” заменяются словом „половина”.   
3. В статье 45, в параграфе 1 текст перед буквой „а” после слова „собрание” добавляется „сроком до трех лет”.   
4. В статье 46, в параграфе 1 слова „ правила, предусмотренные статьей 49” меняются на „отдельный закон”.   
5. В статье 47, в параграфах 1 и 2 слова „или председатель совет управляющих” вычеркиваются.   
6. Статья 49 отменяется.

§ 7. В статье 36, параграфов 1 и 3 после слов „ статья 19” добавляется „статья 2”.   
2. В статье 58:   
а) текст, который был до сих пор, становится параграфом 1;   
б) создается статья 2:   
„(2) Потребители электроэнергии, теплоэнергии и природного газа в зданиях в режиме этажной собственности, учредители юридических лиц – товарищества собственников, в порядке, предусмотренном Законом об управлении этажной собственности, могут подать заявления на финансирование проектов для повышения энергетическая эффективности из фонда „Энергетической эффективности”.”   
§8. В Законе местного самоуправления и местной администрации (обн., ДВ, номер 77 от 1991 г.; изм., номера 24, 49 и 65 от 1995 г., бр. 90 от 1996 г., номер 122 от 1997 г., номера 33, 130 и 154 от 1998 г., номера 67 и 69 от 1999 г., номера 26 и 85 от 2000 г., номер 1 от 2001 г., номера 28, 45 и 119 от 2002 г., номер 69 от 2003 г., номера 19 и 34 от 2005 г., номера 30 и 69 от 2006 г., номера 61 и 63 от 2007 г., номера 54 и 108 от 2008 г.) в статье 44, в параграфе 1 создается пункт 19:   
„19. оказывает содействие этажным собственникам и их органам управления при условиях и в порядке, предусмотренных Законом об управлении этажной собственности.”

§ 9. В Законе об устройстве территории (обн., ДВ, номер 1 от 2001 г., номера 41 и 111 от 2001 г., номер 43 от 2002 г., номера 20, 65 и 107 от 2003 г., номера 36 и 65 от 2004 г., номера 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г., номера 29, 30, 34, 37, 65, 76, 79, 82, 106 и 108 от 2006 г., номера 41 и 61 от 2007 г., номера 33, 43, 54, 69, 98 и 102 от 2008 г.) вносятся следующие изменения и дополнения.   
1. В статье 22, параграфе 2 слово „в основном” вычеркивается, а после слова „сады” ставится запетая и добавляется „места для парковки или подземные стоянки и детские площадки”.   
2. В статье 38 создается параграф 8:   
„(8) В новостроящихся зданиях в режиме этажной собственности с выданным разрешением на строительство после вступления в силу Закона об управлении этажной собственностью, в которых предусмотрено число самостоятельных объектов больше десяти, предоставляется как минимум одно общее помещение, которое собственники и обитатели здания будут использовать для бытовых, спортивных и других обслуживающих деятельностей (помещение для  проведения собраний, вахтера или охраны; для детских колясок, велосипедов, мопедов и мотоциклов, для сохранения инвентаря для уборки здания и прилежащей к нему площади, прачечные, сушильни и другие подобные), находящиеся на нижнем или на первом этаже.”

3. В заключительных положениях создается § 24а:   
„§ 24а. Выданные разрешения на строительство до 31 июля 2008 г. в районах комплексной застройки, чья деятельность началась до этой даты, сохранят свою силу на срок, на который они выданы. Это положение не должно повлиять на мораторий, введенный решением Народного Собрания о введении моратория на строительство устроиственных зон, предусмотренных для комплексного строительства. (ДВ, номер 70 от 2008 г.).”

§ 10. В Законе о гражданской регистрации (обн., ДВ, номер 67 от 1999 г.; изм., номера 28 и 37 от 2001 г., номер 54 от 2002 г., номер 63 от 2003 г., номера 70 и 96 от 2004 г., номер 30 от 2006 г., номера 48 и 59 от 2007 г., номер 105 от 2008 г.) в главе четвертой, раздел II создается статья 99а:   
**„ Статья 99а.** По одному адресу с согласия собственников жилища может быть зарегистрировано такое количество лиц, которое не превышает более чем в три раза число лиц, которые обычно могут обитать в данном объекте.”   
§ 11.  До 31 марта 2009 г. министр регионального развития и благоустройства выдает подзаконовые нормативные акты, связанные с приложением данного закона.   
§ 12.  Министру регионального развития и благоустройства возлагается выполнение закона.   
§ 13. Закон вступает в силу от 1 мая 2009 г.   
-------------------------   
Закон принят 13 января 2009 г. 40-вым Народным собранием  и подпечатан официальной печатью Народного собрания.

**Переходные положения**   
К ЗАКОНУ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ И ДОПОЛНЕНИЯХ ЗАКОНА ОБ УПРАВЛЕНИИ ЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ   
(ОБН. ДВ, НОМЕР 15 ОТ 2010 Г.)   
§ 4. В срок до 30 июня 2010 г. должно быть созвано общее собрание этажной собственности, зарегистрирована книга собственников и подано заявление о регистрации в реестр предусмотренные статей 44.   
§ 5.Мэр муниципалитета или района обязан в течение 6 месяцев после истечения срока по §4 организовать проведение общих собраний и выбор органов управления в здании в режиме этажной собственности, в случаях, когда такие собрания не созывались.   
§ 6. Мэр муниципалитета или района направляет министру регионального развития и благоустройства в течение месяца до истечения срока, предусмотренного § 5 справку о зарегистрированных зданиях и подъездах в режиме этажной собственности.