

# ЗАКОН ЗА СОБСТВЕНОСТТА

...

## **IV. ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ**

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

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

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

Общите части не може да се делят.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Чл. 46. (Изм. - ДВ, бр. 59 от 2007 г., в сила от 01.03.2008 г.) Собственикът може да иска от районния съд отмяна на решението на общото събрание за изваждането по реда, установен в правилника по чл. 49.

Въз основа на влязлото в сила решение на общото събрание по чл. 45 управителят или председателят на управителния съвет може да поиска издаване на заповед за изпълнение по чл. 410, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс.

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

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

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

Чл. 48. (Отм. - ДВ, бр. 55 от 1978 г.).

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

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

...