

**УТВЪРЖДАВАМ:**  
**МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО**  
**РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО:**  
**(ЛИЛЯНА ПАВЛОВА)**

**ПРИМЕРЕН ПРАВИЛНИК ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД В ЕТАЖНАТА**  
**СОБСТВЕНОСТ**

Раздел I

Общи положения

**Чл. 1.** Този правилник урежда отношенията между собствениците на самостоятелни обекти в сградата или входа в режим на етажна собственост, намираща се в област ....., община....., гр./с. ...., район .....(за градовете с районно деление), ул. .... № ....., жк/кв. ...., блок ....., вход ....., по повод установяването, поддържането и контрола по спазването на вътрешен ред в сградата, поддържането на общите части на сградата и предвиденото по проект техническо оборудване към нея.

**Чл. 2.** Собствениците, ползвателите, обитателите на самостоятелни обекти в сградата и членовете на техните домакинства, както и посетителите са длъжни стриктно да спазват разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) и на този правилник при упражняване на правата и изпълнението на своите задължения.

**Чл. 3.** Изпълнението на актовете на органите на етажната собственост, включително тяхното обжалване, се осъществява по реда, предвиден в ЗУЕС.

Раздел II

Управление на етажната собственост

**Чл. 4.** Органи на етажната собственост са:

1. общо събрание<sup>1</sup>;
2. управителен съвет (УС)/управител.
3. контролен съвет (КС)/контрольор<sup>2</sup>.

**Чл. 5.** (1) Общото събрание на етажната собственост може да приема решения по всички въпроси за вътрешния ред, ползването и поддържането на общите части и др., включително (но не изчерпателно):

1. за приемане, изменение и допълване на правилника за вътрешния ред<sup>3</sup>;

<sup>1</sup> В случаите, когато има регистрирано сдружение на собствениците, в което членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, общото събрание на сдружението има и правомощията на общото събрание на собствениците.

<sup>2</sup> Контролният съвет е факултативен орган и може да бъде избран по решение на общото събрание.

2. за избор и освобождаване на членове на управителния съвет (управител), касиер, членове на КС(контрольора)<sup>4</sup>;

3. за приемане на годишен бюджет за приходите и разходите и одобряване на годишните отчети на УС(управителя), както и на КС(контрольора);

4. за определяне размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата<sup>5</sup>, размера на паричните вноски във фонд „Ремонт и обновяване“;

5. за приемане на план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в доклада към техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на УС(управителя) за изпълнението му; за приемане на изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;

6. за 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;

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

8. за обновяване на сградата;

9. за предприемане на действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстройкаване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части при спазване изискванията на действащото специално законодателство;

10. за поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;

11. за 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;

12. за случаите, когато това е предвидено в нормативни актове във връзка с водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги;

13. за създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания<sup>6</sup>;

14. за използване на общите части на сградата и на прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и на санитарно-хигиенните норми<sup>7</sup>;

15. за присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост;

16. за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им;

17. 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;

---

<sup>3</sup> Общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши това решение да се приема с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти.

<sup>4</sup> Виж бележка № 3.

<sup>5</sup> Виж бележка № 3.

<sup>6</sup> Виж бележка № 3.

<sup>7</sup> Виж бележка № 3.

18. за управление на общите части за получаване на кредити за извършване на необходим или неотложен ремонт, кредити за извършване на полезни разходи или безвъзмездна помощ и субсидии;

19. за упълномощаване на УС (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане;

20. за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретните правомощия на УС (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица.

(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) Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в етажната собственост.

**Чл. 6.** Решенията на общото събрание се вземат по реда на чл. 17 ЗУЕС<sup>8</sup>

**Чл. 7.** Общо събрание на етажната собственост се провежда най-малко .....път/и годишно.

**Чл. 8.** (1) Общото събрание се свиква от:

а) управителния съвет (управителя);

б) контролния съвет (контрольора);

в) по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата, представени в сдружението;

г) всеки собственик, член на сдружението, в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание<sup>9</sup>.

(2) Всички въпроси относно реда за свикване, представителството, кворума и провеждането на общото събрание на етажната собственост се уреждат съгласно съответните разпоредби на ЗУЕС.

**Чл. 9.** (1) Изпълнителен орган на етажната собственост е управителният съвет (управителят).

(2) Управителният съвет се състои от ..... членове (трябва да е нечетен брой и не по-малко от трима), които се избират за срок .....(до две години).

(3) Членовете на УС избират от състава си председател.

**Чл. 10.** (1) Управителният съвет:

1. организира изпълнението на решенията на общото събрание;

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

3. 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 др.;

<sup>8</sup> Собствениците могат да уредят различни от предвидените в закона мнозинства за определени решения, но уговореното между собствениците мнозинство не може да бъде по-малко от законоустановеното за съответния вид решение.

<sup>9</sup> Собствениците могат да предвидят и друг ред за свикване.

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. създава, съхранява и поддържа книга на етажната собственост;

7. уведомява общинската администрация за избраните управители или председатели на управителни съвети съгласно чл. 46б от ЗУЕС;

8. уведомява своевременно по реда на чл. 13, ал. 1 ЗУЕС собствениците, ползвателите и обитателите при получаване на писмени уведомления от експлоатационното дружество, когато топлинният товар на сградата се намали под 50 на сто;

9. предоставя информацията за вписаните животни в книгата на етажната собственост на съответната областна дирекция по безопасност на храните и на общината в 30-дневен срок от вписването;

10. 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. определя идеалните части по реда на чл. 17, ал. 4 и 5 ЗУЕС въз основа на представените данни от собствениците и/или информацията по т. 10.

(2) Общото събрание може да делегира други правомощия на УС (управителя), с изключение на тези, които са от неговата изрична компетентност.

(3) Управителният съвет (управителят) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си. Докладът и протоколите за заседанията на УС се оповестяват по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС.

**Чл. 11.** (1) Председателят на УС (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост.

(2) За действия по учредяване на право на ползване, строеж, надстройкаване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части председателят представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание.

(3) Председателят на УС (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 правилник. По искове срещу трети лица, във връзка с общите части, председателят на УС (управителят) представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание.

**Чл. 12.** Управителният съвет провежда заседание най-малко веднъж на ..... (не повече от три) месеца и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от неговите членове. За заседанията се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове.

**Чл. 13.** При избор на нов УС (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 УС (управител), от членовете на новоизбрания УС (управител), от председателя на УС (контрольора) и от касиера.

**Чл. 14.** (1) Контролен съвет (контрольор) се избира за срок ..... (до две години).

(2) Контролният съвет се състои от .....членове (трябва да е нечетен брой и не по-малко от трима), които избират от състава си председател.

**Чл. 15.** Контролният съвет провежда заседание най-малко веднъж на ..... (не повече от 6 месеца) и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от неговите членове. За заседанията се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове.

**Чл. 16.** Контролният съвет (контрольорът) извършва проверка на касата веднъж на .....месеца (най-малко веднъж годишно) и представя на общото събрание доклад за резултатите от нея.

**Чл. 17.** По решение на общото събрание на членовете на УС (управителя), на членовете на КС (контрольора) и на касиера може да се заплаща възнаграждение.

**Чл. 18.** Всеки от собствениците има право на информация за работата на органите на етажната собственост. Достъп до протоколите и докладите на органите на етажната собственост се предоставя на всеки от собствениците при поискване.

**Чл. 19.** (1) 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 ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост собствениците могат да учредят сдружение. Сдружението е юридическо лице, създадено по реда на ЗУЕС.<sup>10</sup>

(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.

### Раздел III

#### Установяване и спазване на вътрешния ред в сградата

**Чл. 20.** (1) Собствениците, ползвателите, обитателите, членовете на техните домакинства и посетителите в сградата са длъжни да използват техническото оборудване в сградата, като асансьори, перални/сушилни, абонатна станция, газова инсталация, електрическа инсталация и т.н., както и прилежащата към етажната собственост площ в съответствие с изискванията на този правилник и специалните указания и инструкции за тяхната експлоатация и стопанисване.

(2) При констатиране на аварии, повреди и/или разрушаване на инсталирано техническо съоръжение, на части от сградата и/или на прилежащата площ незабавно следва да се уведомява председателя или друг член на УС с цел ограничаване на щетите и своевременно възстановяване на повредите.

(3) По начина, описан в предходната алинея, се действа и при констатиране на щетите в отделен апартамент с цел изясняване на причините за тяхното настъпване, предприемане на действия по тяхното отстраняване и предотвратяване на повторна повреда, доколкото това е възможно.

---

<sup>10</sup> За получаване на финансова помощ по проект „Енергийно обновяване на българските домове” по схема за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ BG161PO001/1.2-01/2011 „Подкрепа за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради” е задължително създаването на сдружение на собствениците.

**Чл. 21.** Лицата по чл. 2 са длъжни да не допускат замърсяване на общите части, на местата за общо ползване и на прилежащия терен около сградата. Ако определени дейности в тези пространства са предизвикали замърсяване, отпадъците трябва да се отстранят веднага след приключване на дейността.

**Чл. 22.** Лицата по чл. 2 са длъжни да не допускат малолетни и непълнолетни членове на техните семейства или временно пребиваващи в жилищата им лица да извършват действия, които нарушават установените правила за вътрешния ред или водят до нанасяне на повреди в общите части на сградата.

**Чл. 23.** (1) С оглед спазване на установения с този правилник ред постоянните обитатели на етажната собственост носят отговорност за поведението на посетителите.

(2) При повреждане на общи части, на прилежаща площ или на техническо оборудване от посетители те носят солидарна имуществена отговорност с постоянните обитатели.

**Чл. 24.** Председателят на УС (управителят) е длъжен да осигури денонощно заключване на входните врати, както и монтирането на домофонни уредби или звънци в сгради над три етажа.

**Чл. 25.** Управителният съвет (управителят) е длъжен да създаде организация за незабавно отстраняване на снега по тротоарите и прилежащите площи към сградите, както и за премахване на ледените висулки и на натрупалия се сняг, които затрудняват движението на пешеходците. За тази цел се съставя график за почистване на снега от обитателите.

**Чл. 26.** Собствениците/ползвателите/обитателите са длъжни да спазват стриктно задълженията си в изпълнение на създадената по чл. 25 организация съгласно уточнения график.

**Чл. 27.** Председателят на УС (управителят) или упълномощено от него лице е длъжен да състави и води редовно книгата на етажната собственост съгласно чл. 7 ЗУЕС.

**Чл. 28.** Собствениците на самостоятелни обекти в сградата са длъжни да осигуряват вписването на всички ползватели/обитатели в техните обекти в книгата на етажната собственост в 15-дневен срок от началната дата на обитаването.

**Чл. 29.** Забраняват се свиренето, пеенето, шумния говор и увеселения, използването на озвучителни системи, на перални и съдомиялни машини, извършването на производствени дейности и ремонтни работи, които нарушават спокойствието на останалите обитатели, във времето от 22 до 8 ч. сутринта и от 14 до 16 ч. следобед. Изключения се допускат само с разрешение на председателя на УС (управителя).

**Чл. 30.** При извършване на ремонтни работи в някой от самостоятелните обекти, които причиняват безпокойство, по-голямо от обичайното, собствениците уведомяват председателя на УС (управителя) за времето и продължителността на ремонтните работи.

**Чл. 31.** При извършване на ремонтни работи в някой от самостоятелните обекти, които налагат временно спиране на водоснабдяването/електроснабдяването на други самостоятелни обекти, съответните собственици са длъжни да поставят уведомление на видно място, в което се посочва времето, през което водоснабдяването/електроснабдяването ще бъде спряно. Уведомлението се поставя не по-късно от 24 часа преди спирането на водоснабдяването/електроснабдяването.

**Чл. 32.** Забранено е инсталирането на антени по външните стени и балконите.

**Чл. 33.** Забранено е складирането на вещи и сушенето на дрехи, поставени над нивото на парапета на балконите на лицевата страна на сградата.

**Чл. 34.** Забранява се използването на конструкции за простирание на дрехи от балконите и прозорците на лицевата страна на сградата.

**Чл. 35.** (1) Изтупването на килими, дрехи и спално бельо се извършва само на определените за тази цел места.

(2) Когато няма определено място за тупане, то не може да става от балконите и прозорците на лицевата страна на сградата.

**Чл. 36.** Забранява се поставянето на недобре закрепени предмети на балконите и прозорците, застрашаващи сигурността и създаващи опасност за живота и здравето на гражданите.

**Чл. 37.** Забранява се хвърлянето и възпламеняването на бомбички и други запалителни и избухливи предмети и смеси около сградата.

**Чл. 38.** Не могат да се поставят вещи, строителни материали, леснозапалими опасни вещества, отпадъци и други предмети на стълбищните площадки, стълбите и други места за общо ползване.

**Чл. 39.** Забранява се приютяването на бездомни кучета или други животни във входовете, стълбищните площадки и другите общи части на сградата.

**Чл. 40.** Не се разрешава изливането на вода и изхвърлянето на отпадъци, както и директното отвеждане на дим и газове през прозорците, балконите и стълбищата на сградата.

**Чл. 41.** (1) Забранява се изхвърлянето в канализацията на вещи, строителни материали, отпадъци, течни опасни вещества, моторни масла и други нефтопродукти и др.

(2) При установяване на причинителя на запушването или повреждането на канализацията разноските за нейното възстановяване са изцяло за негова сметка.

**Чл. 42.** Забранява се в таваните и мазетата да се съхраняват леснозапалими материали, ако не са спазени нормите за пожарна безопасност.

**Чл. 43.** Забранява се в общите части на таванските и избените помещения, както и на стълбищните площадки да се съхраняват лични вещи.

**Чл. 44.** Освобождават се от заплащане на консумативни разходи за общите части на сградата собствениците на магазини, офиси и други, когато за техните самостоятелни обекти е предвиден отделен вход/входове за търговската дейност и зареждането със стока, който/които не съвпада/т с входа/входовете, предвидени за останалите собственици, ползватели и обитатели на сградата<sup>11</sup>.

**Чл. 45.** Освобождават се от заплащане на консумативни разходи за асансьор обитателите на жилища до втория (третия) етаж, при съгласие на всички собственици от съответния етаж и осигуряване на фактическа невъзможност за ползване на асансьора от тях.

**Чл. 46.** Общото събрание на етажната собственост може да установи и други мерки или ограничения с цел да се гарантират тишината, спокойствието, безопасността и редът в сградата.

## Раздел IV

### Контрол и наказания

**Чл. 47.** Собственик, ползвател или обитател в сградата, който наруши правилата за вътрешния ред в етажната собственост, установени с този правилник, и създаде безпокойство, по-голямо от обичайното, за другите собственици и обитатели, се наказва с

---

<sup>11</sup> Чл. 44 и чл. 45 представляват правна възможност, а не задължение. Общото събрание може да вземе решение за освобождаване от тези разходи.

глоба от 50 до 150 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 200 до 500 лв., когато е юридическо лице.

**Чл. 48.** Налагането и събирането на глобите/имуществените санкции и обжалването на решенията за тяхното налагане се извършват по реда на чл. 57 ЗУЕС.

#### ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§ 1.** Този правилник представлява образец на правилник за вътрешния ред в етажната собственост. В зависимост от конкретните нужди на етажната собственост собствениците могат да добавят/премахват/изменят разпоредби на този правилник, като спазват изискванията на ЗУЕС.

**§ 2.** Правилник за вътрешния ред в етажната собственост се приема, изменя и допълва от общото събрание на етажната собственост с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост.

**§ 3.** Този правилник е приет от общото събрание на етажната собственост /общото събрание на сдружението на собствениците/, проведено на .....20 ... г., с мнозинство ..... от представените идеални части от общите части на етажната собственост при кворум ..... %.