

Образецът на частична предварителна оценка на въздействието влиза в сила от 01 януари 2021 г.

## Частична предварителна оценка на въздействието

**Институция:**

МРРБ

**Нормативен акт:**

Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

 Не е включен в законодателна/оперативна програма на Министерския съвет Включен е в законодателната/оперативната програма на Министерския съвет за:  
.....**Лице за контакт:**

Весела Звезданова

**Телефон и ел. поща:**02/945 511; [zues@mrrb.government.bg](mailto:zues@mrrb.government.bg)**1. Проблем/проблеми за решаване:****Проблем 1:**

**Липса на възможност за вземане на решения неприсъствено и липса на законова възможност на общите събрания да се провеждат и онлайн чрез видео връзка.**

*1.1. Кратко опишете проблема/проблемите и причините за неговото/тяхното възникване. По възможност посочете числови стойности*

В периода след приемането на закона се установява необходимост от осъвременяване на правната уредба по отношение на свикване и провеждане на общо събрание, породени от съображението, че тя не отговаря на динамиката на обществените отношения в областта на етажната собственост. Налице са трудности при провеждане на общи събрания поради факта, че значителен брой собственици отсъстват от страната или не обитават жилищната сграда, в която притежават самостоятелен обект и нямат правна възможност да гласуват присъствено, както и лица, които не проявяват интерес да участват в общите събрания и чието неучастие създава пречки във формирането на нужния кворум за провеждане на събранията. Макар с последващи изменения на закона да са въведени мерки за създаване на по-гъвкав режим на работа на общото събрание чрез въвеждане на т.нар. „падащ кворум“, намаляващ кворума за провеждане на събранията на 67% кворум – след час – 33% кворум – след ден – без кворум, и тази мярка не променя негативната тенденция за неучастие и незаинтересованост на собствениците и ползвателите в събранията, водещо до масово непровеждане на общи събрания в етажните собствениности с години.

Отделно се наблюдават процеси на обезлюдяване на населените места и увеличаващ брой на необитаемите жилища, включително жилища, закупувани за инвестиционна цел. В такива сгради, в които има много празни самостоятелни обекти, собствениците или ползвателите трудно организират общи събрания за избор на управителни и контролни органи и проявяват незаинтересованост към поддръжката на сградата. В допълнение на това разпоредбата на чл. 51, ал. 2 освобождава напълно собствениците, ползвателите и обитателите от разходите за управление и поддръжка на общите части, с което се задълбочава проблемът по поддържането на жилищния фонд и създава предпоставки за несправедливо разпределение на разходите, особено в етажни собствениности с по-малко на брой самостоятелни обекти, при които една част от собствениците, ползвателите и обитателите покриват по-голяма част от разходите за поддръжката и управлението за сметка на отсъстващите лица, което им създава допълнителна финансова тежест. Обикновено тези лица не заплащат и ежемесечните вноски за

фонд „Ремонт и обновяване“, макар разпоредбата на чл. 51, ал. 2 да не ги освобождава от тях. Наблюдават се и негативни тенденции при администрирането на средствата на етажната собственост, защото към момента откриването на банкова сметка е предвидено само за фонд „Ремонт и обновяване“, но и за средствата за управление и поддръжка на общите части, което създава предпоставки за непрозрачно администриране на суми, особено ако управителят не представя годишен отчет и отчет в края на мандата си пред общото събрание и ако няма касиер в етажната собственост. Възможността за откриване на сметка на името на етажната собственост ще улесни процеса по отчетност на етажната собственост, в допълнение и ще подпомогне този по кандидатстване за колективни кредити.

Проблем при провеждане на присъствено общо събрание съществува и в етажна собственост, в която има множество самостоятелни обекти (над сто), при които трябва да се прояви гъвкавост при провеждане на изцяло присъственото общо събрание, защото то е оперативно трудно изпълнимо.

Невъзможност за провеждането на общите събрания и в „онлайн“ формат води до фактически затруднения за формиране на необходимия кворум за провеждане на общи събрания и допринася за липсата на условия за масово обновяване на сградния фонд. На практика съществуващите проблеми спират активни етажни собственици да инициират дейности и мерки по енергийно обновяване и участие в програми, предвиждащи финансиране на такива мерки. Включеният в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) проект П9а „Подкрепа за устойчиво енергийно ефективно обновяване на жилищния сграден фонд“, с който се цели повишаване на енергийната ефективност на многофамилни жилищни сгради, изисква учредяването на сдружение на собствениците по реда на ЗУЕС и кандидатстване чрез него, за което етажните собственици следва да проведат общо събрание и да организират изготвянето на необходимите документи за учредяване на сдружение и за кандидатстване по проект П9а.

*1.2. Посочете възможно ли е проблемът да се реши в рамките на съществуващото законодателство чрез промяна в организацията на работа и/или чрез въвеждане на нови технологични възможности (например съвместни инспекции между няколко органа и др.).*

Проблемът не може да бъде решен в рамките на настоящото законодателство, предвид, че разпоредбите относно свикването, провеждането на общото събрание и вземането на решения са уредени в чл. 12 - 16 от ЗУЕС, като те са с императивен характер. Неспазването им води до отмяна на решенията от районния съд поради незаконосъобразност, в случай че бъдат обжалвани от заинтересованите лица по реда на чл. 40 от ЗУЕС. В закона също не е предвидено откриване на банкова сметка за управление и поддръжка на името на етажната собственост, а единствено сметка със специално предназначение за фонд „Ремонт и обновяване“ на етажната собственост на името на председателя на управителния съвет (управителя).

*1.3. Посочете защо действащата нормативна рамка не позволява решаване на проблема/проблемите.*

В чл. 16, ал. 1 от ЗУЕС е предвидено провеждането на общото събрание единствено присъствено на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея.

*1.4. Посочете задължителните действия, произтичащи от нормативни актове от по-висока степен или актове от правото на ЕС.*

Промените са залегнали като реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, предвидена в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ), чрез която се цели извършването на нормативни промени, които да улеснят изпълнението на мерки, повишаващи енергийната ефективност на жилищните сгради.

*1.5. Посочете дали са извършени последващи оценки на нормативния акт или анализи за изпълнението на политиката и какви са резултатите от тях?*

От влизането в сила на закона досега не е извършвана последваща оценка на въздействието на Закона за управление на етажната собственост.

**Проблем 2:**

## **Липса на правна регламентация на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собственици и контролният съвет (контрольорът) като факултативен орган.**

*1.1. Кратко опишете проблема/проблемите и причините за неговото/тяхното възникване. По възможност посочете числови стойности.*

Липсата на компетентно и непрозрачно професионално управление и несъществуващ контрол и стандарт при професионалното управление е пречка към доброто управление на етажната собственост и достъпа до инвестиции, повишаващи енергийната ефективност и кандидатстване по програми за повишаване на енергийната ефективност на многофамилни жилищни сгради и колективни кредити. В настоящия ЗУЕС е предвидена възможност етажната собственост чрез решение на общото събрание да възложи с договор правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) на физически или юридически лица, които не са собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост, като за възлагането на тази дейност се изисква решение на общото събрание с квалифицирано мнозинство от 67 на сто от идеалните части от общите части.

В последните години се увеличава тенденцията етажните собственици да избират физически лица или дружества, които извършват по занятие дейност по професионално управление. По отношение на лицата изпълняващи тази дейност по занятие към момента няма никакви установени изисквания за завършено образование, професионален опит, за задължително сключена застраховка „Професионална отговорност“, нито за особена правна форма, чрез която да извършват дейността. Това създава правна несигурност за потребителите на тези услуги и предпоставка за извършване на финансови злоупотреби със средствата на етажната собственост, като се отразява и на качеството на предлаганите услуги. Често тези лица не дават отчетност на дейността си и липсва прозрачност на приходите и разходите на етажната собственост.

Друг идентифициран проблем, който допринася за неотчетността в етажните собственици е правната разпоредба за контролния съвет (контрольора), който е предвиден да бъде избирателен орган, а не задължителен. Липсата на фигурата на контролния съвет (контрольора), който да контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост допълнително създава предпоставки за непрозрачност на дейността на управителния орган (управителя), било той етажнен собственик или външно за етажната собственост лице.

*1.2. Посочете възможно ли е проблемът да се реши в рамките на съществуващото законодателство чрез промяна в организацията на работа и/или чрез въвеждане на нови технологични възможности (например съвместни инспекции между няколко органа и др.).*

Проблемът не може да бъде решен, ако не се включат текстове в ЗУЕС, които да поставят минимални изисквания към лицата, която извършват дейност по управление по занятие.

*1.3. Посочете защо действащата нормативна рамка не позволява решаване на проблема/проблемите.*

Действащата нормативна рамка не позволява решаване на проблемите, защото позволява на всяко физическо и юридическо лице без оглед на наличие на правни гаранции за това да извършва дейност по занятие и да разполага със средствата на етажната собственост, включително да открива банкова сметка на името на председателя на управителния съвет (управителя) със специално предназначение за фонд „Ремонт и обновяване“, с която оперативна възможност за теглене на средства разполага той.

Съгласно чл. 24 от ЗУЕС контролният орган (контрольора) е факултативен орган.

*1.4. Посочете задължителните действия, произтичащи от нормативни актове от по-висока степен или актове от правото на ЕС.*

Промените са залегнали като реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, предвидена по Националния план за

възстановяване и устойчивост (НПВУ), чрез която се цели извършването на нормативни промени, които да улеснят изпълнението на мерки, повишаващи енергийната ефективност на жилищните сгради.

## 2. Цели:

**Цел 1 – Улесняване на процеса по вземане на решения на общото събрание на етажната собственост с оглед предвидена в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) реформа „Улесняване и повишаване на ефективността на инвестиции в енергийната ефективност на многофамилни жилищни сгради и целите и мерките, заложи в нея“ и създаване на банкова сметка на името на етажната собственост.**

**Реформата следва да бъде извършена до месец септември 2022 г. (Q3/2022)**

Реформата е заложи в НПВУ и цели улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийната ефективност на многофамилни жилищни сгради, изпълнението на която ще спомогне за по-ефективно и информирано управление на етажната собственост, както и за регламентирането на възможността за вземане на неприсъствени решения по гласуването на точките от дневния ред на общите събрания, за да може етажните собственици, които не пребивават постоянно в сградата да имат възможност при желание от тяхна страна да участват (дистанционно) онлайн в процеса на управление на същата.

**Цел 2 – Регламентиране на дейността на търговците, управляващи етажна собственост като подпомагачи в процеса на инвестиции в енергийната ефективност и увеличаване на възможността на контрол над компаниите, извършващи тази дейност и защита на потребителите на тази услуга. Въвеждане на контролния съвет (контрольора) като задължителен орган в етажната собственост.**

Промените на ЗУЕС предвиждат в закона да се включат нови разпоредби, предвиждащи дефиниция на понятието „професионален управител/домоуправител“, публичен централизиран регистър на професионалните управители, въвеждане на минимални изисквания, които да гарантират експертна и финансова компетентност/надеждност, задължително сключване на застраховка „Професионална отговорност“, както и въвеждане на изискване към професионалните управители те да бъдат юридически лица, а физически лица да могат да управляват само сгради, в които притежават самостоятелен обект.

**Реформата следва да бъде извършена до месец септември 2022 г. (Q3/2022 г.)**

*Посочете определените цели за решаване на проблема/проблемите, по възможно най-конкретен и измерим начин, включително индикативен график за тяхното постигане. Целите е необходимо да са насочени към решаването на проблема/проблемите и да съответстват на действащите стратегически документи.*

## 3. Заинтересовани страни:

- Собственици, ползватели и обитатели на многофамилните жилищни сгради;
- Физически и юридически лица, извършващи дейност по занятие срещу възнаграждение на професионално управление и поддържане на етажни собственици;
- Областните управители;
- Кметовете на общини и райони и органите на общинската администрация;
- Министерство на регионалното развитие и благоустройството.

*Посочете всички потенциални заинтересовани страни/групи заинтересовани страни (в рамките на процеса по извършване на частичната предварителна частична оценка на въздействието и/или при обществените консултации по чл. 26 от Закона за нормативните актове), върху които предложенията ще окажат пряко или косвено въздействие (бизнес в дадена област/всички предприемачи, неправителствени организации, граждани/техни представители, държавни органи/общини и др.).*

## 4. Варианти на действие. Анализ на въздействията:

#### **4.1. По проблем 1: Липса на възможност за вземане на решения неприсъствено и липса на законова възможност на общите събрания да се провеждат и онлайн чрез видео връзка.**

Вариант 1 „Без действие“:

##### **Описание:**

Проблемът не може да бъде преодолян в рамките на съществуващото законодателство. В Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) е поет ангажимент от страна на държавата да предприеме мерки относно изпълнение на реформа, чрез която достъпът до проект П9а „Подкрепа за устойчиво енергийно ефективно обновяване на жилищния сграден фонд“ за енергийна ефективност и изпълнението на мерки по енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради да бъде улеснено. Ако не се предприемат действия по проблема, ЗУЕС не би могъл да изпълни целите, заложи в НПВУ, целящи да улеснят процеса на вземане на решения на общото събрание чрез създаване на легална възможност за провеждане на общи събрания в смесен режим на работа в „онлайн“ формат и присъствено, както и възможност за вземане на неприсъствени решения в 7 - дневен срок от провеждане на общото събрание чрез декларация подписана собственоръчно или с квалифициран електронен подпис под формата на електронен документ, предадена на управителния съвет (управителя). Тези възможности не могат да се прилагат, ако не бъдат нормативно установени поради императивния характер на разпоредбите, уреждащи въпросите по свикване, провеждане на общи събрания, както и гласуването на решения.

Ако не се предприемат действия по включването на тези разпоредби, значително ще се задълбочи вече съществуващият проблем по свикването и провеждането на общи събрания, за които бе установена остра нужда от въвеждане на „онлайн“ режим по време на пандемията от SARS-CoV-2 (Ковид -19), както и ще бъде ограничено участието на всички етажни собственици в управлението на многофамилните жилищни сгради.

##### **Положителни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

При вариант 1 „без действие“ няма да има положително въздействие за която и да е от заинтересованите страни.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

##### **Отрицателни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

При вариант 1 „без действие“ се идентифицират социални негативни последици за собствениците, ползватели и обитатели на многофамилни жилищни сгради, за които няма да бъде въведена възможност за участие в общи събрания в „онлайн“ формат, нито за вземане на някои решения неприсъствено чрез декларация, предадена на управителния съвет (управителя) и ще продължат да действат разпоредбите за присъствено провеждане на общо събрание с всички произтичащи от това негативни последици като неявяване на собствениците на общите събрания, незаинтересованост към проблемите на етажната собственост и трудности при гласуване на решения за необходими и неотложни ремонти. Вариант 1 ще доведе до неизпълнение на реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, предвидена в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ).

За физическите и юридически лица, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост вариантът има отрицателно социално въздействие основно в тяхната организационна и оперативна дейност, като това ще допринесе за неефективното управление на етажните собственности и ще създаде трудности при изпълнение на техните договорни задължения, поети с договора за възлагане на правомощия или на част от тях на управителния съвет (управителя) съгласно чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС.

Не се идентифицират икономически и екологични въздействия върху гореописаните заинтересовани страни.

Не се идентифицират отрицателни икономически, социални и екологични въздействия върху областните управители, кметовете на общини или райони, общинската администрация, нито на МРРБ.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

**Специфични въздействия:** Не се идентифицират.

**Въздействия върху малките и средните предприятия:** Не се идентифицират.

**Административна тежест:** Не се идентифицира увеличаване на административната тежест.

*1.1. Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални и екологични въздействия, включително върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни. Пояснете кои въздействия се очаква да бъдат значителни и кои второстепенни.*

*1.2. Опишете специфичните въздействия с акцент върху малките и средните предприятия и административната тежест (задължения за информиране, такси, регулаторни режими, административни услуги и др.)*

**Вариант 2 по проблем 1 „Промени в законодателството, уреждащи възможност за провеждане на общи събрания в смесен режим – онлайн и присъствено и възможност за гласуване неприсъствено чрез декларация, подписана собственоръчно и предадена на управителния съвет (управителя) или подписана чрез КЕП под формата на електронен документ “ и откриване на банкова сметка на името на етажната собственост за разходите за управление и поддръжка на етажна собственост.**

**Описание:**

Да се включат разпоредби, уреждащи възможност за провеждане на общи събрания както присъствено (както е предвидено и сегашната редакция на ЗУЕС и който е традиционния начин за провеждане на общи събрание) така и онлайн чрез платформи, осигуряващи едновременно видео и аудио връзка на множество лица, както и гласуване след провеждане на общото събрание чрез декларация подписана собственоръчно и дадена на управителния съвет (управителя) или подписана с квалифициран електронен подпис и изпратена по електронна поща на електронния адрес, който е публикуван от управителя в регистъра за управителите на етажните собствениости.

**Положителни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

Върху собствениците, ползвателите и обитателите на етажни собствениости прилагането на вариант 2 ще има положително социално въздействие чрез създаване на предпоставки за по-активно участие в събранията на етажната собственост и ще улесни процеса по информиране за проблемите, гласуването и приемането на решения, касаещи етажната собственост. Улесняването на процеса по вземане на решения ще спомогне пряко за изпълнение на реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, предвидена в НПВУ, създавайки предпоставки етажните собственици да учредяват сдружения и да кандидатстват в програми за изпълнение на мерки, повишаващи енергийната ефективност и да изтеглят колективни кредити.

Вариантът ще има положително социално въздействие върху лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениости, като повишат ефективността на управлението и улеснят процесите на комуникация с отделните етажни собственици, а от това ще се повиши и качеството на услугата по професионално управление с позитивите за потребителите ѝ.

Вариантът ще има положително социално въздействие и към кметовете на общини и райони, които са ангажирани съгласно чл. 44, т. 19, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация да оказват съдействие на етажните собствениости и техните управителни органи при условията и по реда на ЗУЕС и към общинските администрации, които го подпомагат в дейността му.

Прилагането на вариант 2 ще създаде предпоставки за подпомагане изпълнението на целите, предвидени в Дългосрочна национална стратегия за подпомагане обновяването на националния сграден фонд от жилищни и нежилищни сгради с хоризонт до 2050 г. във връзка с обновяване на жилищния фонд.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

**Отрицателни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

При прилагането на вариант 2 няма да има отрицателни икономически, социални и екологични въздействия за собствениците, ползвателите и обитателите на многофамилни жилищни сгради, предвид, че се запазва традиционната присъствена форма на участие в общото събрание, като се добавя нова

форма на участие в „онлайн“ формат, която е правна възможност, но не и задължение за участие онлайн. По този начин е уреден и въпросът и за неприсъствената форма на гласуване – тя е предвидена като правна възможност за гласуване с декларация, адресирана до управителния съвет (управителя), но не елиминира възможността за явяване на общо събрание, проведено съгласно чл. 16 от ЗУЕС.

Вариант 2 няма да се отрази отрицателно икономически, социално и екологично и на останалите заинтересовани страни.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

**Специфични въздействия:** Не се идентифицират.

**Въздействия върху малките и средните предприятия:** Не се идентифицират.

**Административна тежест:** Не се идентифицира увеличаване на административната тежест.

*(въздействията върху малките и средните предприятия; административна тежест)*

*1.1. Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални и екологични въздействия, включително върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни. Пояснете кои въздействия се очаква да бъдат значителни и кои второстепенни.*

*1.2. Опишете специфичните въздействия с акцент върху малките и средните предприятия и административната тежест (задължения за информирание, такси, регулаторни режими, административни услуги и др.)*

#### **4.2. По проблем 2: Липса на правна регламентация на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствениности и контролният съвет (контрольорът) като факултативен орган.**

Вариант 1 „Без действие“:

##### **Описание:**

В ЗУЕС е предвидена възможност в чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС етажната собственост да възложи управлението на лице, което не е собственик в сградата, като уредбата предвижда правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) да се поемат от физически или юридически лица чрез договор за възлагане. Ако не се измени законодателството, ще се увеличи правната несигурност и ще се задълбочат проблемите при предоставяне на услуги за професионално управление на многофамилни жилищни сгради в режим на етажна собственост от юридически и физически лица. По този начин няма да бъдат въведени никакви критерии за качество относно познанията на физическите и юридическите лица, които извършват дейност по занятие по управление на етажни собствениности (както е сега) и потребителите на услугата по професионално управление няма да получат допълнителна защита и сигурност/застраховка за лицата, които управляват етажните собствениности, нито ще се подобри качеството на предлаганата услуга.

Много често нежеланието или невъзможността на собственици на жилища да изпълняват ресурсоемки функции по управление на многофамилна жилищна сграда в режим на етажна собственост създава пречки към процесите на сградно обновяване. Същото се подкрепя и от обстоятелството, че управителят има централна роля и е двигател на някои от процесите по организацията на кандидатстването по програми за изпълнение на мерки за енергийна ефективност и подобряване състоянието на сградния фонд. При тези случаи фигурата на едноличния търговец или търговското дружество, изпълняващо по занятие управление на етажни собствениности, спомага и за осъществяване на посредничество/контакт между органите управляващи програми за сградно обновяване и/или изпълнява роля на медиатор при решаване на организационни разногласия в етажната собственост, явяващи се пречки за участие в такива програми.

Ако чл. 24, ал. 1 от ЗУЕС не бъде изменен, контролният съвет (контрольорът) като орган на контрол на бюджета на етажната собственост и на изпълнението на решенията на управителния съвет (управителят) ще продължи да бъде факултативен орган и по този начин етажната собственост ще бъде лишена от допълнителна защита и от възможност да улеснят процеса по упражняване на контрол при управлението на етажната собственост.

### **Положителни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

При вариант 1 „Без действие“ няма да има положително въздействие за която и да е от заинтересованите страни.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

### **Отрицателни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

При вариант 1 „Без действие“ могат да се идентифицират негативни икономически и социални последици за собствениците, ползвателите и обитателите на многофамилни жилищни сгради, потребители на услуги за професионално управление, предлагани от физически и юридически лица, които упражняват тази дейност по занятие. Ако не бъдат въведени изисквания за лицата, извършващи тази дейност, собствениците на многофамилни жилищни сгради ще продължат да възлагат управлението на етажните си собствениности и средствата по фонд „Ремонт и обновяване“ на лица, за които няма правни гаранции за защита от злоупотреби, нямат сключена застраховка „Професионална отговорност“, и за които няма никакви други нормативно определени критерии, които да създават гаранция за качество на предлаганата услуга. Това положение създава предпоставки за неефективно и безотчетно управление, срещу което има малко правни способи за защита. Отрицателното икономическо въздействие е свързано със средствата, които се събират от управителния орган (управителят) въз основа на законово установени разходи, свързани с управление и поддържане на етажната собственост съгласно § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗУЕС: разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата, както и вноските по фонд „Ремонт и обновяване“, които могат да бъдат обект на злоупотреби като тяхното неправилно разходване и/или разходването им не по предназначение, от което могат да се причинят имуществени вреди и/или пропуснати ползи на етажната собственост, за покритието на които би могла да се сключи застраховка „Професионална отговорност“, която да покрие вредите, причинени от лицето, управляващо етажната собственост при и по повод професионалната дейност. Също негативно въздействие се отчита и по отношение на необходимите инвестиции за текущ и основен ремонт, предвид, че по-голямата част от жилищния фонд в страната е амортизиран и собствениците и ползвателите от финансова гледна точка масово не могат да си позволят изпълнение на адекватни действия, защото отлагането на инвестициите в обновяване на сградите увеличава тяхната амортизация, липсата на своевременно обновяване съответно - потреблението на електроенергия, което подпомага по-високите нива на въглеродни емисии, които се отделят от сградите.

За лицата, извършващи дейност по професионално управление по занятие също се идентифицира отрицателно икономическо и социално въздействие предвид, че тяхната дейност ще остане без правна рамка, въз основа на която да се развива и да се полза с повече гаранции и доверие в обществото и въз основа на която да създава добри стандарти и практики в управлението и поддържането на етажни собствениности.

За областния управител, кметовете на общини и райони и областни администрации, както и за МРРБ не се идентифицира негативно икономическо, социално и екологично въздействие от прилагането на вариант 1 „Без действие“.

Идентифицира се отрицателно икономическо и социално въздействие от вариант 1 „Без действие“ за собствениците, ползвателите и обитателите на многофамилни жилищни сгради по отношение на проблема, свързан с правния статут на контролния орган (контрольора), който към момента е факултативен орган. Запазването му като такъв ще лиши етажната собственост от правен механизъм за увеличаването на контрола на финансовата и организационна дейност на управителните органи и повишаването на качеството им на работа.



За областния управител, кметовете на общини и райони и областни администрации, както и за МРРБ не се идентифицира негативно икономическо, социално и екологично въздействие от прилагането на вариант 1 „Без действие“.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

**Специфични въздействия:** Не се идентифицират.

**Въздействия върху малките и средните предприятия:** Не се идентифицират.

**Административна тежест:** Не се идентифицира увеличаване на административната тежест.

*1.1. Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални и екологични въздействия, включително върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни. Пояснете кои въздействия се очаква да бъдат значителни и кои второстепенни.*

*1.2. Опишете специфичните въздействия с акцент върху малките и средните предприятия и административната тежест (задължения за информиране, такси, регулаторни режими, административни услуги и др.)*

**Вариант 2 по проблем 2 „Въвеждане на регистър на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствениности и изискване да бъдат търговци по смисъла на Търговския закон и въвеждане на контролния съвет (контрольора) като задължителен орган за всяка етажна собствениност“.**

### **Описание:**

Да се извършат законодателни промени, които да:

1. Дадат легално определение на лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениности;
2. Да поставят изискване към лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениности да бъдат търговци по смисъла на Търговския закон;
3. Да се създаде специален регистър към МРРБ на лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениности, в който да бъдат вписвани лицата, които отговарят на определени изисквания и могат да се издават документ, удостоверяващ вписването им в регистъра;
4. Да се въведе задължителна застраховка „Професионална отговорност“ за всяко лице, извършващо по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениности.

Вариант 2 „Въвеждане на регистър на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствениности и изискване да бъдат търговци по смисъла на Търговския закон и въвеждане на контролния съвет (контрольора) като задължителен орган за всяка етажна собствениност“ предвижда създаване на цялостна правна рамка на дейността на лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениности, като на първо място бъде дадено легално определение на тези лица и на второ място да бъде поставено изискване те да бъдат търговци по смисъла на Търговския закон. Към момента чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС не поставя никакви критерии към тези лица, като установява единствено, че могат да бъдат физически и юридически лица, които не са собственици на самостоятелни обекти в сградата и че в срока на 2-годишния мандат избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по ЗУЕС. Тази рамка е крайно недостатъчна, за да регулира отношенията на сектор, който в последните години се развива активно и намира все по-широко приложение.

Вариант 2 предлага да се въведат изисквания, на които лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениности трябва да отговарят, за да могат да бъдат вписани в регистъра. Изискванията, на които трябва да отговарят лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствениности, са определени и съгласувани по време на работата на сформирана междуправителствена работна група, създадена чрез покани до заинтересованите лица и след

потвърждение от тяхна страна, със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството е създадена същата. Членове на работната група бяха представители на широк кръг от заинтересовани лица като университетски преподаватели с интерес и множество публикации в областта на вещното право и в частност в областта на обществените отношения, свързани с управлението на етажна собственост, както и професионално представени браншови организации занимаващи се с управлението на етажна собственост и фасилити мениджмънт. Разработените изисквания са продиктувани от установената необходимост от регулиране на дейността на управителите на етажни собствености, както за ползвателите на услугата по управление и поддръжка на етажна собственост, така и за физическите и юридическите лица, които я предоставят, предвид обстоятелството, че след измененията в закона през 2016 г., с които се въвежда в чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС правна възможност правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Тези изисквания отговарят на необходимостта от защита на потребителите на услугата по управление и поддръжка на етажна собственост чрез въвеждане на изискване на задължителна професионална застраховка, както и поставят изискване за определен образователен ценз и професионален стаж, гарантиращ по-високо качество на услугата. Изискванията са следните:

- дружеството или едноличния търговец да може да извършва дейност само със сключена задължителна застраховка „Професионална отговорност“;
- управителят или поне един от членовете на управителните органи на дружеството да има завършено висше образование, както и поне 3 години професионален опит;
- управителят или членовете на управителните органи на дружеството или едноличния търговец да не са осъдени за умишлено престъпление от общ характер, освен ако не са реабилитирани;
- да не са били през последните 2 години членове на управителен или контролен орган или съдружници в дружество, което е прекратено поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- да не са лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- да не са включени в списъка по чл. 5, ал. 1 от Закона за мерките срещу финансиране на тероризма.
- да имат изискване и за определен брой (минимум двама) служители, наети по трудово правоотношение и/или гражданско правоотношение, единият от които трябва да има юридическо или икономическо образование, а другият да бъде с техническо образование;

Новият регистрационен режим, предвиждащ създаването и поддържането на публичен регистър на търговците, упражняващи дейност по управление на етажни собствености към МРРБ е предвидено да бъде изцяло съобразен с принципите и изискванията, поставени в Наредбата на административното обслужване. Начинът на създаване, водене и поддържане на регистъра на лицата, които извършват по занятие дейност по управление на етажни собствености ще бъде подробно регламентиран в наредба.

Предвидено е да се осигурят различни форми и начини за заявяване на административни услуги и за административно обслужване съгласно разпоредбата на чл. 2, ал. 1, т. 6, като е необходимо заявления да могат да бъдат приемани за разглеждане в министерството и онлайн, като за целта ще бъде разработена съответната онлайн административна услуга. По отношение на изискването на чл. 2, ал. 1, т. 8 за

осигуряване на различни начини на плащане на дължимите такси или цени на услугите, те ще могат да бъдат извършвани в брой или чрез ПОС терминално устройство в касата на министерството, по електронен път чрез Средата за електронни плащания - <https://pay.egov.bg/>, както и по банков път.

При предоставяне на административната услуга по вписване на лицата, извършващи дейност по управление и поддръжка на етажна собственост в публичния регистър към МРРБ ще бъде спазван принципът на служебното начало съгласно чл. 12 и чл. 13 от Наредбата за административното обслужване, като ще бъде събирана информация, документи и данни от други администрации, административни и/или съдебни органи, лица, които осъществяват публични функции и организации, които предоставят обществени услуги.

#### **Положителни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

Този подход ще има положително икономическо и социално въздействие върху собствениците, ползвателите и обитателите на многофамилни жилищни сгради, които са потребителите на услугите по управление и поддръжка на етажна собственост и за които се създават допълнителни правни гаранции за защита срещу финансови злоупотреби чрез задължителното сключване на застраховката „Професионална отговорност“, която да покрива вредите, причинени при и по повод упражняване на професионалната дейност на търговците. Останалите изисквания за образователен ценз, професионален опит и други създават предпоставки за повишаване качеството на услугите по управление на етажните собствениности.

Вариант 2 ще повиши добрите практики и стандартите при управлението на етажната собственост, както и ще спомогне за по-доброто управление на етажната собственост и може да спомогне да се засили ролята на търговецът, извършващ дейност по управление на етажна собственост в основна фигура при подпомагането на собствениците в участие в предвидения проект П9а „Подкрепа за устойчиво енергийно ефективно обновяване на жилищния сграден фонд“ (Проект П9а), подпомагане за кандидатстване за кредити пред различни финансови институции, отчитайки и че проектът П9а предвижда два времеви етапа на кандидатстване, като вторият от тях обхващащ периода април 2023 г. - декември 2023 г., предвижда 80% проектно финансиране от схемата и 20% самоучастие на сдруженията. За финансовото самоучастие от 20% е предвидена възможност, при желание от страна на сдруженията на собствениците на сградите, за осигуряване на техния финансов дял от обновителните дейности чрез договор за енергийно спестяване (ЕСКО компонент) или друг финансов механизъм, като в тези случаи ролята на опитния и отговорен професионален управител е от голямо значение в процеса по организиране на етажните собственици за участие и за осигуряване на финансиране.

Положително социално въздействие ще бъде отчетено и за собствениците, ползвателите и обитателите на сгради в режим на етажна собственост с оглед на обстоятелството, че във всеки момент собствениците биха могли да получават актуална референтна информация за регистрираните лица, което ще улесни избора им на обслужваща фирма.

Вариант 2 ще има положително икономическо и социално въздействие върху част от лицата, извършващи по занятие управление и поддръжане на етажни собствениности, които вече имат изградена административна и оперативна организация на дейността.

За МРРБ ще има положително социално въздействие, защото ще въведе правна регулация за лицата, които извършват услуги по управление и поддръжане на етажна собственост и ще подобри отчетността в сектора.

Въвеждането на контролния съвет (контрольора) ще има положително икономическо и социално въздействие преимуществено за гражданите – собственици, ползватели и обитатели на многофамилни

жилищни сгради, за които се създават допълнителни правни гаранции за контрол на управителните органи, било то търговци или етажни собственици.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

### **Отрицателни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

При прилагането на вариант 2 няма да има негативни икономически, социални и екологични въздействия за собствениците, ползвателите и обитателите на многофамилни жилищни сгради, предвид, че се повишават правните гаранции за вредите, които настъпват от правоотношенията между тях и лицата, предоставящи услуги по управление и поддръжка и се създават предпоставки за по-качествено и ефективно управление чрез изисквания за образование и професионален опит.

Вариант 2 ще има отрицателно икономическо и социално въздействие за лицата, които нямат административния капацитет, чрез който да отговорят на изискванията към управителните органи и към лицата, наети на трудово правоотношение от тях.

За МРРБ и за областните управители, кметовете и общинските администрации няма да има отрицателно икономическо, социално и екологично въздействие.

Въвеждането на контролния съвет (контрольора) няма да има отрицателно икономическо и социално въздействие върху никоя от заинтересованите страни.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

### **Специфични въздействия:** Не се идентифицират.

**Въздействия върху малките и средните предприятия:** Идентифицират се отрицателни специфични въздействия към някои от лицата, извършващи услуги по управление и поддръжане, например еднолични търговци, дружества с ограничена отговорност (ООД) и еднолични дружества с ограничена отговорност (ЕООД), които е възможно да отпаднат от пазара, предвид завишените изисквания за административен капацитет. Възможно е въведените изисквания за професионален опит и образователен ценз, както и въвеждането на изискване да бъдат наети на трудово и/или гражданско правоотношение минимум двама служители, което може да създаде пречки за някои малки предприятия.

Предвидена е също административна такса за първоначална регистрация в регистъра към МРРБ в размер на 150 лева, за получаване на удостоверение и за промяна в обстоятелствата.

**Административна тежест:** Идентифицира се завишаване на административната тежест за МРРБ, който ще генерира разходи за дълготрайни активи (разходи за софтуерен продукт за регистъра, бази данни, техника), разходи за обучение на лицата, натоварени с работата със софтуера, фиксирани разходи за външни услуги, определяне на пряко определени служители за поддръжка и актуализация на регистъра, режийни разходи (разходи за стопански нужди).

Във връзка с предвидения регистрационен режим за търговците, извършващи по занятие дейност по управление на етажна собственост, се въвежда заплащането на такса за регистрация в размер на 150 лева за период от 5 (пет) години. Размерът на таксата е определен съгласно Методиката за определяне на разходоориентиран размер на таксите по чл. 7а на Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност и разходването им. Таксата следва да се събира както при първоначална регистрация, така и при промяна в актуалното състояние на търговеца.

*(въздействията върху малките и средните предприятия; административна тежест)*

*1.1. Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални и екологични въздействия, включително върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни. Пояснете кои въздействия се очаква да бъдат значителни и кои второстепенни.*

*1.2. Опишете специфичните въздействия с акцент върху малките и средните предприятия и административната тежест (задължения за информиране, такси, регулаторни режими, административни услуги и др.)*

**Вариант 3 по проблем 2 „Въвеждане на регистър на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собственици и изискване да бъдат капиталови дружества по смисъла на**

## **Търговския закон и въвеждане на контролния съвет (контрольора) като задължителен орган за всяка етажна собственост “:**

### **Описание:**

Този вариант предвижда да се извършат законодателни промени, които да създадат:

1. Легално определение на лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собственици;
2. Да поставят изискване към лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собственици да бъдат капиталови дружества по смисъла на Търговския закон, като се изключва възможността еднолични търговци и събирателни дружества по смисъла на чл. 76 от Търговския закон и командитни дружества по смисъла на чл. 99 от Търговския закон да извършват тази дейност;
3. Дружествен договор или устав е вписан капитал от 5 000 лева, за който да има изискване този капитал да се поддържа постоянно.
4. Едновременно с изискванията за капитал се прилагат и изискванията, описани във вариант 2 относно управителните органи и за административен капацитет;
5. Да се създаде специален регистър към МРРБ на лицата, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собственици, в който да бъдат вписвани лицата, които отговарят на определени изисквания и за които може да се издава документ, удостоверяващ вписването им в регистъра;
6. Да се въведе задължителна застраховка „Професионална отговорност“ за всяко лице, извършващо по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собственици.

### **Положителни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

Ще има положително икономическо и социално въздействие за гражданите: собственици, ползватели и обитатели на многофамилни жилищни сгради, за които ще се въведе допълнителна гаранция срещу финансови злоупотреби освен задължителната застраховка „Професионална отговорност“, но застраховката остава основният гарант особено при управление на множество многофамилни жилищни сгради с многобройни самостоятелни обекти.

Вариант 3 няма да има положително икономическо, социално и екологично въздействие върху останалите заинтересовани страни.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

### **Отрицателни (икономически/социални/екологични) въздействия:**

Прилагането на вариант 3 ще има отрицателно икономическо, социално и екологично въздействие на лицата, които извършват по занятие управление и поддръжка на етажни собственици, защото въвеждането на изискване за формиран капитал изключва от пазара едноличните търговци, които все още са предпочитана правна форма за търговска дейност в страната, както и събирателните и командитните дружества. Това отрицателно въздействие се очертава като първостепенно.

Вариант 3 няма да има отрицателно икономическо, социално и екологично въздействие за гражданите – собственици, ползватели и обитатели на многоетажни жилищни сгради, за МРРБ и за областните управители, кметовете и общинските администрации.

*(върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни)*

### **Специфични въздействия: Не се идентифицират.**

**Въздействия върху малките и средните предприятия:** Изключването на едноличните търговци от възможност да упражняват този вид дейност поради обстоятелството, че не формират капитал.

**Административна тежест:** Идентифицира се завишаване на административната тежест за МРРБ, който трябва да възложи разработването на софтуерен продукт за създаването и поддържането на регистър и след внедряването му следва да бъде определен служител, на който да е възложена работата по регистъра, включително първоначалната регистрация на дружествата, актуализация на данните им,

когато настъпват промени в обстоятелствата, засягащи изискванията за регистрация, както и за издаване на документ, удостоверяващ, че съответния търговец е вписан в регистъра.

Във връзка с предвидения регистрационен режим за търговците, извършващи по занятие дейност по управление на етажна собственост, се въвежда заплащането на такса за регистрация в размер на 150 лева за период от 5 (пет) години. Размерът на таксата е определен съгласно Методиката за определяне на разходоориентиран размер на таксите по чл. 7а на Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност и разходването им. Таксата следва да се събира както при първоначална регистрация, така и при промяна в актуалното състояние на търговеца.

*(въздействията върху малките и средните предприятия; административна тежест)*

1.1. Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални и екологични въздействия, включително върху всяка заинтересована страна/група заинтересовани страни. Пояснете кои въздействия се очаква да бъдат значителни и кои второстепенни.

## 5. Сравняване на вариантите:

Степени на изпълнение по критерии: 1) висока; 2) средна; 3) ниска.

### 5.1. По проблеми 1 и 2:

	<b>Проблем 1:</b> „Липса на възможност за вземане на решения неприсъствено и липса на законова възможност на общите събрания да се провеждат в смесен режим на работа присъствено и онлайн чрез видео връзка и необходимост.“		<b>Проблем 2:</b> „Липса на правна регламентация на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствениности и контролният съвет (контрольорът) като факултативен орган.“		
	<b>Вариант 1</b> „Без действие“	<b>Вариант 2</b> „Промени в законодателството, уреждащи възможност за провеждане на общи събрания в смесен режим – онлайн и присъствено и възможност за гласуване неприсъствено чрез декларация, подписана собственооръчно и предадена на управителния съвет (управителя) или подписана чрез КЕП под формата на електронен документ“	<b>Вариант 1</b> „Без действие“	<b>Вариант 2</b> „Въвеждане на регистър на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствениности и изискване да бъдат търговци по смисъла на Търговския закон и въвеждане на контролният съвет (контрольора) като задължителен орган за всяка етажна собствениност“	<b>Вариант 3:</b> „Въвеждане на регистър на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствениности и изискване да бъдат капиталови дружества по смисъла на Търговския закон и въвеждане на контролният съвет (контрольора) като задължителен орган за всяка етажна собствениност “

Ефективност	Цел 1:	ниска	висока	ниска	висока	средна
Ефективност	Цел 2:			ниска	висока	средна
Ефикасност	Цел 1:	ниска	висока	ниска	висока	средна
Ефикасност	Цел 2:	ниска	висока	ниска	висока	средна
Съгласуваност	Цел 1:	ниска	висока	ниска	висока	средна
Съгласуваност	Цел 2:	ниска	висока	ниска	висока	средна

1.1. Сравнете вариантите чрез сравняване на ключовите им положителни и отрицателни въздействия.

1.2. Посочете степента, в която вариантите ще изпълнят определените цели, съгласно основните критерии за сравняване на вариантите:

ефективност, чрез която се измерва степента, до която вариантите постигат целите на предложението;

ефикасност, която отразява степента, до която целите могат да бъдат постигнати при определено ниво на ресурсите или при най-малко разходи;

съгласуваност, която показва степента, до която вариантите съответстват на действащите стратегически документи.

## 6. Избор на препоръчителен вариант:

**По проблем 1:** Вариант 2 „Промени в законодателството, уреждащи възможност за провеждане на общи събрания в смесен режим – онлайн и присъствено и възможност за гласуване неприсъствено чрез декларация, подписана собственооръчно и предадена на управителния съвет (управителя) или подписана чрез КЕП под формата на електронен документ “.

**По проблем 2:** Вариант 2 „Въвеждане на регистър на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собственоности и изискване да бъдат търговци по смисъла на Търговския закон и въвеждане на контролния съвет (контрольора) като задължителен орган за всяка етажна собственоност“.

*Посочете препоръчителните варианти за решаване на поставения проблем/проблеми.*

**6.1. Промяна в административната тежест за физическите и юридическите лица от прилагането на препоръчителния вариант (включително по отделните проблеми):**

- Ще се увеличи
- Ще се намали
- Няма ефект

Административната тежест на търговците, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственоност ще се увеличи предвид въвеждането на регистрационен режим. Предвижда се вписването на всеки търговец, който изпълнява тази дейност в публичен регистър към МРРБ и регистрацията в него се явява условие за упражняване на дейността на територията на страната. За регистрацията се въвежда заплащането на такса за регистрацията в размер на 150 лева за период от 5 (пет) години. Размерът на таксата е определен съгласно Методиката за определяне на разходоориентиран размер на таксите по чл. 7а на Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност и разходването им. Таксата следва да се събира както при първоначална регистрацията, така и при промяна в актуалното състояние на търговеца. Размерът на таксата за регистрацията (150,00 лева) е формиран съгласно описания алгоритъм на база определянето на преките и непреки разходите на административното звено, извършващо услугата и според изготвената калкулация посочената обща стойност на таксата не ги надвишава.

Така посочената такса е калкулирана съгласно определения алгоритъм в ПМС №1 (представена в Приложение № 1), а именно:

1. Общата стойност се формира от сумата на преките и непреките разходи на административната структура, отговорна за прилагане на регистрационния режим. Предвид, че услугата се въвежда за първи път, всички стойности се изчисляват в прогнозна стойност;

2. Преките разходи са в размер на 118,04 лв. и се калкулират на база предвиден 5 дневен срок за извършване на услугата, включващи:

- Разходи за възнаграждения и осигуровки на ръководния персонал и служителите, които по длъжностна характеристика ще извършват услугата;
- Разходи за материали, в които включваме канцеларски материали, текущо необходими за функциониране на административното звено.



○ Капиталови разходи, присъщи на административната услуга, представляващи дълготрайни материални активи: офис оборудване, компютърна техника и периферия, както и нематериални дълготрайни активи представляващи специализиран софтуер и допълнителни разходи за поддръжката, обслужването и обновяването му.

○ Разходи за външни услуги и други непреки разходи, присъщи за остойността на услугата представени в прогнозна стойност като процент от сумата в абсолютната стойност на гореописаните преки разходи.

3. Непреките разходи се калкулират също на база предвидения 5 дневен срок за извършване на услугата и включват:

○ Разходи за обучение и повишаване на квалификацията на служителите ангажирани в процедурата по регистрация. Предвиждаме провеждане на пет обучения за предвидения персонал. Обучението ще включва текущо поддържане на познания свързани с работата на приложния софтуер, обсъждане на правни и технически аспекти по регистрационната процедура и др.

○ Непреките (фиксиран), режийните и другите непреки разходи се калкулират в процент от сумата в абсолютна стойност от гореописаните непреки разходи.

Приложение № 1 - Калкулиране на разходите

## СПРАВКА

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА РАЗХОДОРИЕНТИРАН РАЗМЕР НА ТАКСИТЕ ПО ЧЛ. 7а НА**

**ЗАКОНА ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ НА АДМИНИСТРАТИВНОРЕГУЛИРАНЕ И**

**АДМИНИСТРАТИВНИЯ КОНТРОЛ ВЪРХУ СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТИ РАЗХОДВАНЕТО ИМ**

№ по ред	Вид на разходите	ТАКСА ЗА ЕДНА РЕГИСТРАЦИЯ (5 ДНЕВЕН СРОК ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГАТА) (лв.)
	<b>ОБЩА СТОЙНОСТ НА УСЛУГАТА:</b>	<b>152,37 лв.</b>
<b>1</b>	<b>ПРЕКИ РАЗХОДИ</b>	<b>118,04 лв.</b>
1,1	Разходи за възнаграждения и осигурителни плащания на служителите, които по длъжностна характеристика извършват остойността на услуга, вкл. дейност по контрол, надзор и мониторинг	64,52 лв.
1,2	Разходи за възнаграждения и осигурителни плащания на ръководния персонал и на персонала от общата администрация на административната структура	20,16 лв.
1,3	Разходи за материали	2,41 лв.
1,4	Капиталови разходи, присъщи на административната услуга	13,45 лв.
1,5	Разходи за външни услуги, пряко свързани с остойността на услуга	8,75 лв.
1,6	Други преки разходи, присъщи за остойността на услуга	8,75 лв.
<b>2</b>	<b>НЕПРЕКИ РАЗХОДИ, КОИТО СА СЪОТНОСИМИ КЪМ ОСТОЙНОСТЯВАНАТА УСЛУГА, НО НЕ СА СВЪРЗАНИ ПРЯКО С ИЗВЪРШВАНЕТО Й</b>	<b>34,33 лв.</b>
2,1	Разходи за обучение и повишаване на квалификацията на ангажираните служители	2,82 лв.
2,2	Непроменливи разходи (фиксиран) разходи за външни услуги	10,50 лв.
2,3	Режийни разходи за стопански нужди	10,50 лв.
2,4	Други непреки разходи	10,50 лв.
	<i><b>Забележка:</b> Предвижда се таксата за регистрация и издаване на Удостоверение на Професионалните управители (ПУ) да е с период на валидност 5 години. Таксата се дължи и в случаите на промени в актуалното състояние по първоначална регистрация на юридическо лице/ПУ</i>	

1.1. Изборът следва да е съотносим с посочените специфични въздействия на препоръчителния вариант за решаване на всеки проблем.

1.2. Ако се предвижда въвеждането на такса, представете образуването на нейния размер съгласно Методиката по чл. 7а от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност.

**6.2. Създават ли се нови/засягат ли се съществуващи регулаторни режими и услуги от прилагането на препоръчителния вариант (включително по отделните проблеми)?**

Да

По проблем 2 „Липса на правна регламентация на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствениности и контролният съвет (контрольорът) като факултативен орган“ с препоръчителния вариант 2 се **създава изцяло нов регистрационен режим на търговците по смисъла на Търговския закон, извършващи по занятие управление и поддържане на етажна собствениност и се създава публичен регистър на тези лица към МРРБ**. Последното ще е органът, извършващ регистрацията на търговците, които подават заявление с искане да упражняват дейността на територията на страната.

Новият регулаторен режим отговаря на изискванията на чл. 10 – 12 от Закона за дейностите по предоставяне на услуги, както и изискването на § 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за дейностите по предоставяне на услуги.

Не

*1.1. Изборът следва да е съотносим с посочените специфични въздействия на избрания вариант.*

*1.2. В случай че се предвижда създаване нов регулаторен режим, посочете неговия вид (за стопанска дейност: лицензионен, регистрационен; за отделна стелка или действие: разрешителен, уведомителен; удостоверителен и по какъв начин това съответства с постигането на целите).*

*1.3. Мотивирайте създаването на новия регулаторен режим съгласно изискванията на чл. 3, ал. 4 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност.*

*1.4. Посочете предложените нови регулаторни режими отговарят ли на изискванията на чл. 10 – 12 от Закона за дейностите по предоставяне на услуги.*

*1.5. Посочете изпълнено ли е изискването на § 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за дейностите по предоставяне на услуги.*

*1.6. В случай че се изменят регулаторни режими или административни услуги, посочете промяната.*

**6.3. Създават ли се нови регистри от прилагането на препоръчителния вариант (включително по отделните проблеми)?**

Да

Ще се създаде регистър на търговците, които извършват по занятие управление на етажни собствениности към МРРБ. В него ще се вписват търговците по смисъла на Търговския закон, които отговарят на поставените в закона минимални изисквания за извършването на този вид дейност, като при изискване ще получават документ, който удостоверява, че са включени в регистъра на управителите на етажните собствениности.

Предвидено е и включването на регистър на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собствениност в общините местонахождението на сградата в режим на етажна собствениност, като в него ще се включват данни относно етажната собствениност, управителния и контролният орган, електронната им поща, идентификационен код на етажната собствениност.

Не

*Когато отговорът е „Да“, посочете регистрите, които се създават и по какъв начин те ще бъдат интегрирани в общата регистрова инфраструктура.*

**6.4. По какъв начин препоръчителният вариант въздейства върху микро-, малките и средните предприятия (МСП) (включително по отделните проблеми)?**

Актът засяга пряко МСП

Актът не засяга МСП

Изборът следва да е съотносим с посочените специфични въздействия на препоръчителния вариант.

### 6.5. Потенциални рискове от прилагането на препоръчителния вариант (включително по отделните проблеми):

Не са идентифицирани рискове при прилагането на препоръчителните варианти.

*Посочете възможните рискове от прилагането на препоръчителния вариант, различни от отрицателните въздействия, напр. възникване на съдебни спорове и др.*

### 7. Консултации:

Проведени са консултации

.....  
.....  
.....

*Посочете основните заинтересовани страни, с които са проведени консултации. Посочете резултатите от консултациите, включително на ниво ЕС: спорни въпроси, многократно поставяни въпроси и др.*

Предстоят обществени консултации по чл. 26 от Закона за нормативните актове

На основание чл. 26, ал. 4, изр. първо от ЗНА проектът на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост ще бъде публикуван за обществено обсъждане за срок от 30 дни на интернет страниците на МРРБ, както и на Портала за обществени консултации на Министерския съвет.

Обществените консултации са планирани от 27 юли 2022 г. до 28 август 2022 г.

Най-важните въпроси ще бъдат следните:

- отпада възможността за незаплащане на разходите за управление и поддръжка на общите части на сградата;
- въвеждането на задължително възнаграждение на управителния орган без значение на обстоятелството дали е собственик на самостоятелен обект в сградата или е нает от етажните собственици търговец, който извършва по занятие дейност по управление на етажни собственици, като се включва възможността общото събрание да приеме решение такова да не се заплаща на собственик, ползвател или обитател, избран за управител;
- въвеждането на контролен орган като задължителен във всяка етажна собственост;
- въвеждането на регулаторен режим на лицата, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост, въвеждането на изискването да са търговци по смисъла на Търговския закон, както и да отговарят на определени изисквания, за да бъдат вписани в регистъра на МРРБ.

.....  
*Обобщете най-важните въпроси за обществени консултации. Посочете индикативен график за тяхното провеждане и видовете консултациялни процедури.*

### 8. Приемането на нормативния акт произтича ли от правото на Европейския съюз?

Да

Не

*1.1. Посочете изискванията на правото на Европейския съюз, включително информацията по т. 6.2 и 6.3, дали е извършена оценка на въздействието на ниво Европейски съюз, и я приложете (или посочете връзка към източник).*

*1.2. Изборът трябва да съответства на посоченото в раздел 1, съгласно неговата т. 1.5.*

### 9. Изисква ли се извършване на цялостна предварителна оценка на въздействието поради очаквани значителни последици?

Да

• Не

*(преценка съгласно чл. 20, ал. 3, т. 2 от Закона за нормативните актове)*

**10. Приложения:**

1. Становище на основание чл. 3, ал. 4 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност.

2.

*Приложете необходимата допълнителна информация и документи.*

**11. Информационни източници:**

Проект на национална жилищна стратегия за 2018 г. – 2030 г. ;

Окончателен доклад на оценка на жилищния сектор от Световната банка от юни 2017 г.

Дългосрочна стратегия за обновяване на националния сграден фонд от жилищни и нежилищни сгради до 2050 г.

*Посочете изчерпателен списък на информационните източници, които са послужили за оценка на въздействията на отделните варианти и при избора на вариант за действие: регистри, бази данни, аналитични материали и др.*

**12. Име, длъжност, дата и подпис на директора на дирекцията, отговорна за извършването на частичната предварителна оценка на въздействието:**

**Име и длъжност:** Весела Звезданова – началник отдел „Стратегии и програми“, дирекция „Жилищна политика“

**Дата:** 02.09.2022 г.

**Подпис:** ...

Образецът на частична предварителна оценка на въздействието влиза в сила от 01 януари 2021 г.