**Проект!**

**ДО МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ**

**НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**ДОКЛАД**

от Иван Шишков –министър на регионалното развитие и благоустройството

**Относно:** Проект на решение на Министерския съвет за одобряване на законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост (ЗИДЗУЕС).

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА МИНИСТРИ,**

На основание чл. 30, ал. 2 от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация внасям за разглеждане в Министерския съвет проект на решение на Министерския съвет за одобряване на законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

Предложеният законопроект е свързан с разрешаването на няколко съществени проблема, които са свързани с **липсата на правна регламентация за общите събрания на етажната собственост да се провеждат и онлайн чрез видео връзка, както и да се провежда гласуване от собствениците, ползвателите (когато е приложимо) и обитателите (когато е приложимо) неприсъствено, както и правна регламентация на лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажни собствености, и преустановяване на порочната практика контролният съвет (контрольорът) да е факултативен орган в управлението на етажната собственост.**

Необходимостта от предлаганите изменения в нормативната уредба в областта на обществените отношения свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях, се налага поради две основни групи причини:

* изпълнение на реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции“, залегнала в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) във връзка с изпълнението на проект П9а „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване“ (Проект П9а), като за изпълнението на тази инвестиция е предвидено да се изпълнят две реформи - първата от тях предвижда създаване на звена на принципа „Обслужване на едно гише“, а втората реформа предвижда разрешаване на пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради чрез улесняване вземането на решения от собствениците на самостоятелни обекти и създаване на възможност за откриване на банкова сметка на името на етажната собственост за събиране на средствата за управление и поддръжка на общите части на етажната собственост, която да улесни кандидатстването по колективни кредити;
* липсата на правна регламентация на професионалното управление в етажната собственост в многофамилните жилищни сгради, което е въведено с изменения в Закона за управление на етажната собственост през 2016 г. с разпоредбата на чл. 19, ал. 8, която предвижда правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) да могат да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици, но до момента не е намерило правна регламентация нито в този закон, нито в друг нормативен акт. Със създаването на публичен регистър на търговците, упражняващи дейност по управление на етажна собственост и предложените изисквания към тях, ще се повиши контролът, върху тази дейност, ще се повишат гаранциите на потребителите на тази услуга, както и създаване на предпоставки за повишаване качеството на услугите по управление на етажната собственост и възможност да предоставят съдействие при осъществяване на инвестиции за енергийна ефективност.

За изпълнение на реформата, чрез която се цели разрешаване на пречките на инвестициите за енергийна ефективност, в проекта са включени изменения за начина на провеждане на общото събрание, като се добавя изрична възможност то да се провежда чрез онлайн връзка чрез някоя от платформите за онлайн срещи и присъствено, за да може да се увеличат възможностите за участие на повече собственици, ползватели и обитатели и с цел улесняване и подобряване на комуникацията в етажната собственост. В законопроекта е направено предложение и за неприсъствено гласуване на решение на общото събрание, като то може да се извърши до 7 дни след провеждане на заседанието чрез декларация, подписана саморъчно и предадена на управителния съвет (управителя), или декларацията да бъде изпратена на електронната поща, подписана с квалифициран електронен подпис по смисъла на чл. 13, ал. 3 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги

 В изпълнение на горепосочената реформа, залегнала в НПВУ, се предлагат още следните изменения:

* По отношение на общите събрания се прави предложение за намаляване на кворума, предвиден в чл. 15, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) за провеждане на общо събрание от 67 на сто идеални части от общите части на 50 на сто идеални части от общите части. Предлага се и отпадане на отлагането на общото събрание за следващия ден в случаите, когато не е налице изискуемият кворум по чл. 15, ал. 2, като общото събрание се отлага с един час, ако не е налице изискуемият кворум, и се смята за законно независимо колко идеални части от общите части на етажната собственост са представени.
* С оглед на реформата се предлага книгата на етажната собственост, която етажните собствености имат задължение да създават и поддържат, да може да се поддържа и в електронен вид, като данните в нея ще се съобщават на управителния съвет (управителя) чрез декларация по образец. Цели се насърчаването на собствениците, ползвателите и обитателите да спазват задължението си за вписване в книгата, за да има повече информираност в етажната собственост и да може управителният съвет (управителят) да няма пречки при изпълнението на задълженията си, каквито възникват, когато управителите нямат актуални данни за контакт със собствениците, ползвателите и обитателите.
* С оглед прецизиране на разходите във връзка с управление и поддържане на общите части на етажната собственост, в законопроекта е предложено те да бъдат разделени на два отделни разхода – разходи за управление и разходи за поддръжка. Предвидено е също заплащане на възнаграждение за управителния съвет (управителя) без оглед на обстоятелството дали управителят е собственик на самостоятелен обект в сградата или управлението е възложено на търговец, извършващ по занятие управление на етажна собственост.
* Предлага се включване на разпоредба, предвиждаща възможност за откриване на банкова сметка с цел да улесни кандидатстването за колективни кредити на името на етажната собственост за средствата, събирани за управление и текуща поддръжка на общите части на етажната собственост, а не само за средствата, набирани за фонд „Ремонт и обновяване“, както е предвидено в чл. 50, ал. 3 от сега действащия Закон за управление на етажната собственост.
* В законопроекта е предложена и промяна в чл. 51, ал. 2, която предвижда отпадане на освобождаването от разходите за управление и поддръжка на общите части на лицата, които пребивават в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, като се запазва разпоредбата в частта, в която се освобождават от разходи децата, ненавършили 6-годишна възраст. С предложението се цели при разпределянето на разходите за поддръжка на общите части същите да се дължат от собствениците, ползвателите и обитателите без оглед обитаемостта на самостоятелните им обекти предвид разходите за абонаменти и услуги в сградата, които се плащат непрекъснато и предвид, че освобождаването на тези лица от заплащане към момента създава условия за несправедливо разпределение на разходите за управление и поддръжка, както и възникване на напрежение между живущите в етажните собствености.
* С оглед повишаването на отчетността на средствата и на дейността на управителя се въвежда ежемесечното задължение на управителя да публикува на видно и обшодостъпно място отчет за приходите и разходите за месеца. Въвежда се и задължението на етажната собственост да избере контролен съвет (контрольор) с цел повишаване на отчетността на средствата в етажната собственост. За контролния съвет (контрольора) също е предвидена възможност за заплащане на възнаграждение, като общото събрание може да гласува за управителния съвет (управителя) и контролния съвет да не се заплаща такова, освен в случаите, когато управлението е възложено с договор на търговец, упражняващ дейността по управление на етажна собственост.

В законопроекта е залегнала детайлна уредба по отношение на търговците, които извършват по занятие управление на етажна собственост, тъй като до момента такава уредба не е предвидена нито в ЗУЕС, нито в друг нормативен акт. Във връзка с това в проекта на ЗИДЗУЕС са заложени следните предложения:

* С цел създаване на детайлна уредба на дейността на лицата, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост, се предлага включването на разпоредби, с които се въвеждат кумулативни изисквания, за да може лицата, упражняващи по занятие тази дейност, да се впишат в регистър към Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ). Регистрацията в него ще важи за срок от 5 години, като при промяна на вписаните обстоятелства търговци ще трябва да я декларират. Предложените изисквания към търговците за вписване в регистъра са: 1) да имат задължителна сключена застраховка „Професионална отговорност“, покриваща вредите, причинени при и по повод упражняване на професионалната им дейност; 2) физическото лице-търговец, член на управителните органи на дружествата или едноличният търговец да има завършено висше образование, професионален опит от минимум 3 години, да не е осъждан за умишлено престъпление от общ характер, освен ако не е реабилитиран, да не е бил през последните 2 години член на управителен или контролен орган или съдружник в дружество, което е прекратено поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори, да не е лишен от право да заема материалноотговорна длъжност, да не е включен в списъка по чл. 5, ал. 1 от Закона за мерките срещу финансиране на тероризма, 3) да са наели по трудово и/или гражданско правоотношение минимум двама служители, един от които с юридическо или икономическо образование и един със завършено техническо образование.

Изискванията, на които трябва да отговарят търговците, извършващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствености, са предложени и съгласувани по време на работата на създадена със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството междуведомствена работна група. Членове на работната група бяха представители на широк кръг от заинтересовани лица, включително университетски преподаватели с опит и множество публикации в областта на вещното право и в частност в областта на обществените отношения, свързани с управлението на етажна собственост, както и професионални организации, представляващи дружествата, управляващи етажна собственост и фасилити мениджмънта. Предложените изисквания са продиктувани от установената необходимост от регулиране на дейността на професионалните управители на етажни собствености. Необходимостта от регулация е установена както от нуждите наползвателите на услугата по управление и поддръжка на етажна собственост, така и на физическите и юридическите лица, които я предоставят, с оглед предвидената през 2016 г. възможност по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) да бъдат възлагани на физически лица или на юридически лица, които не са собственици. Изискванията защитават потребителите на услугата по управление и поддръжка на етажна собственост чрез въвеждане на задължение за валидна професионална застраховка, определен образователен ценз по отношение на наетите служители и професионален стаж, гарантиращи по-високо качество на услугата.

 Целта на предложените разпоредби, касаещи търговците, управляващи етажни собствености, е да се създаде правна рамка на дейността, да се увеличи контролът на лицата, които я извършват, както и да се повиши качеството ѝ. Така дейността няма да бъде свеждана само до администриране на средства от бюджета на етажната собственост и свикване на общо събрание, а ще обхваща цялостно управление на етажната собственост, включващо освен управление и поддържане на общите части, така и представителство пред местните власти, комунални дружества и др., При изпълнение на дейността се предвижда съдействие за кандидатстване и финансиране по проект П9а „Подкрепа за устойчиво енергийно ефективно обновяване на жилищния сграден фонд“, предвиден в НПВУ, и до други програми и мерки за подобряване на енергийна ефективност на жилищните сгради, както и всякакви други инициативи, спомагащи обновяването на сградния фонд.

Чрез законопроекта се въвеждат нови административно-наказателни разпоредби, предвиждащи административно наказание за собственик, ползвател или обитател (когато е приложимо) в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни влязло в сила решение на общото събрание на етажната собственост, като лицето се наказва с глоба от 100 до 500 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 200 до 1000 лв., когато е юридическо лице.

* Предвидено е административно наказание за собственик или ползвател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни задълженията си по чл. 7, ал.3, като лицето се наказва с глоба от 50 до 250 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 100 до 500 лв., когато е юридическо лице.
* Въвежда се и налагане на административно наказание за търговец, който извършва управление на етажна собственост без необходимата по този закон регистрация или продължава да осъществява такава дейност след заличаване на регистрацията, като търговецът се наказва с имуществена санкция в размер от 500 до 1000 лв., а при повторно нарушение от 1500 лв. до 2000 лв.

В съответствие с чл. 32 от Устройствения правилник на Министерския съвет и неговата администрация проектът е съгласуван с останалите министри и с дирекциите от администрацията на Министерски съвет, с чиято функционална компетентност е свързан съгласно чл. 32, ал. 1 и ал. 5 Устройствения правилник на Министерския съвет и неговата администрация, както и с дирекция „Централно координационно звено“ в администрацията на Министерски съвет, като становищата им са отразени съгласно приложената към доклада справка. Проектът е съгласуван с Комисията за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество по чл. 32, ал. 1, т. 1 от Закона за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество и с други държавни органи, чиято дейност е свързана или се засяга от него. Получените становища с приети предложения са отразени в него, а мотивите за отхвърлянето на останалите бележки са посочени в приложената таблица – справка. В изпълнение на чл. 28, ал. 3 от Закона за нормативните актове проектът на акт се придружава от справка за съответствието с Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи и с практиката на Европейския съд по правата на човека, изготвена от Министерството на правосъдието.

По законопроекта са проведени обществени консултации съгласно чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове. Законопроектът, мотивите към него, частичната предварителна оценка на въздействието и становището на дирекция „Модернизация на администрацията“ на администрацията на Министерския съвет са публикувани за обществени консултации за срок от 30 дни на Портала за обществени консултации, както и на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството. В съответствие с чл. 26, ал. 5 от Закона за нормативните актове справката за постъпилите предложения, заедно с обосновка за неприетите предложения в резултат на проведените обществени консултации, е публикувана на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

Проектът на Постановление на Министерския съвет не води до промяна в целевите стойности на показателите за изпълнение, в т.ч. ключовите индикатори по бюджета на МРРБ.

Законопроектът не води до въздействие на държавния бюджет, поради което е изготвена финансова обосновка съгласно приложение № 2.2 на чл. 35, ал. 1, т. 4, б. „б“ от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА МИНИСТРИ,**

Предвид изложеното и на основание чл. 87, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 8, ал. 4, т. 1 и ал. 5 от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация, предлагам Министерският съвет да приеме решение, с което да одобри проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Проект на Решение на Министерски съвет за одобряване на законопроект.
2. Проект на Закона за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост.
3. Съгласувателни становища.
4. Справка за отразените становища.
5. Финансова обосновка.
6. Съобщение за средствата за масово осведомяване.
7. Мотиви към законопроекта.
8. Частична предварителна оценка на въздействието на законопроекта.
9. Становище на дирекция „Модернизация на администрацията“ в администрацията на Министерския съвет;
10. Справка за съответствието с Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи и с практиката на Европейския съд по правата на човека;
11. Становищена основание чл. 3, ал. 4 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност.