## МОТИВИ

**към проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост**

Основната причина за изготвянето на проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост е реализирането на реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, която е предвидена в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ/Плана) на Република България. Същата има три водещи цели, които третират възможността за разрешаване на пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради, регламентацията на професионалното управление и създаване на възможност за учредяване на банкова сметка на етажната собственост за събиране на разходите за управление и поддръжка, както и за усвояване на финансиране от други източници, а не само за поддържането на фонд „Ремонт и обновяване“.

Чрез законопроекта се предлагат изменения на начина на провеждане на общото събрание, като се добавя изрична възможност то да се провежда чрез онлайн връзка с 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. Направено е предложение и за неприсъствено гласуване за решение на общото събрание, като същото да може 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.

По отношение провеждането на общо събрание се прави предложение за намаляване на кворума, предвиден в чл. 15, ал. 1 за провеждане на общо събрание, от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост на 51 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 от чл. 15, ал. 2, като общото събрание се отлага с един час, ако не е налице изискуемият кворум и се смята за законно колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да 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 и ползвателите да спазват задължението си за вписване в книгата, за да има данни в етажната собственост за собствениците и ползвателите и по този начин да се подпомогне управителният съвет (управителят) в изпълнението на задълженията му, доколкото липсата на актуални данни за контакт със собствениците, ползвателите и обитателите е съществен проблем.

С цел създаване на правна регламентация на дейността на лицата, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост, се предлага включването на разпоредби, с които се въвеждат изисквания, които трябва да бъдат изпълнени кумулативно, за да може лицата, упражняващи по занятие тази дейност, да се впишат в регистър, който да бъде създаден към Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ). Регистрацията в него ще важи за срок от 5 години и вписаните търговци ще трябва да обновяват информацията в него всеки път, когато настъпят нови обстоятелства, касаещи изискванията към тях. Предложените критерии към търговците, управляващи по занятие етажни собствености, за да бъдат вписани в регистъра и да могат да упражняват дейността на територията на страната 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.. Целта на предложените разпоредби, касаещи лицата, упражняващи по занятие дейност по управление и поддръжка на етажни собствености, е да се регламентира дейността им чрез поставяне на определени изисквания към тях за упражняване на дейността, както и да се повиши качеството на услугите по управление на етажна собственост, за да не бъдат свеждани само до администриране на средства от бюджета на етажната собственост и свикване на общо събрание, а да предоставят услуга по цялостното управление на етажна собственост, включваща освен обичайната дейност по управление и поддържане на общите части, също и качествено и ефективно представителство пред местните власти и други субекти, както и пълно съдействие за кандидатстване и достъп до програми и мерки за подобряване на енергийна ефективност на жилищните сгради, финансирани от фондовете на Европейския съюз, от общинския или държавния бюджет или със собствени средства или средства, взети на кредит от сдружението на собствениците, както и всякакви други инициативи, спомагащи обновяването на сградния фонд.

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 повишаване поддържането на общи части на многофамилните жилищни сгради в режим на етажна собственост, чрез регулярна ангажираност на собствениците и преустановяване на порочни практики за неучастие в управлението и поддържането на етажната собственост от страна на недобросъвестни собственици.

Предвидено е 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, като ако управителят е собственик на самостоятелен обект, общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение.

С оглед повишаването на отчетността на средствата и дейността на управителя се въвежда ежемесечното задължение на управителя да публикува на видно и общодостъпно място отчет за приходите и разходите на етажната собственост за месеца. Въвежда се и задължение за етажната собственост да избере контролен съвет (контрольор) с цел повишаване на сигурността на средствата в етажната собственост. За контролния съвет (контрольора) също е предвидено заплащане на възнаграждение, като общото събрание има възможност да гласува за управителния съвет (управителя) и контролния съвет да не се заплаща възнаграждение, освен в случаите, когато управлението е възложено с договор на търговец, упражняващ дейността по управление на етажна собственост.

В законопроекта са въведени нови административнонаказателни разпоредби.

Предвидено е административно наказание за собственик и 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.

С приемането на Закона за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост се очакват резултати в следните насоки:

- с възможността за общите събрания да бъдат провеждани в смесен режим – онлайн и присъствено, за да могат да участват повече собственици, както и правна възможност за гласуване и в 7-дневен срок след провеждане на събранието по някои от въпросите в правомощията на общото събрание се очаква създаването на предпоставки за улесняване на вземането на решенията на общото събрание, както и за ускоряване, облекчаване и повишаване на ефективността на процеса на обновяване на жилищните сгради; улесняване и ускоряване процеса на кандидатстване на сдруженията на собствениците по проект П9а, както и по други програми/проекти или за кредитиране за повишаване на енергийната ефективност в сградния фонд;

- регламентация на дейността на лицата, извършващи по професия управление и поддържане на етажна собственост се очаква да доведе до увеличаване възможността за контрол на тяхната дейност и защита и гаранции за етажните собственици, които са потребители на тази услуга; повишаване на качеството на услугата и създаване на предпоставки за търговците, извършващи по занятие управление и поддръжка на етажна собственост, да играят важна роля в процеса на масово обновяване на сградния фонд чрез компетентно съдействие на сдруженията на етажните собственици при кандидатстване по проект П9а и други програми за енергийно обновяване, финансирани от средства на фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, както и всякакъв друг вид финансови инструменти за финансиране на мерки за енергийна ефективност;

- със създаването на публичен регистър на търговците, упражняващи по занятие дейност по управление на етажна собственост, се очаква да се повиши доверието в търговците, упражняващи дейност по управление на етажна собственост по занятие, и да повиши качеството на предлаганите услуги;

- наличие на контролен съвет (контрольор) във всяка сграда в режим на етажна собственост, чрез който се очаква повишаване на прозрачността и отчетността на дейността и на средствата на етажната собственост и изпълнението на бюджета;

- с очакваното наличие на банкова сметка на всяка етажна собственост, предназначена за сумите, постъпващи за управление и поддръжка съгласно чл. 51, ал. 1 от ЗУЕС, ще се създадат предпоставки за повече прозрачност на движението на разходите и приходите в етажната собственост и се очаква повишаване на възможността за одобрение при кандидатстване за колективни кредити с цел изпълнение на мерки, повишаващи енергийната ефективност на сградите.

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.

Към проекта е изготвена частична предварителна оценка на въздействието, съгласно чл. 20, ал. 2 от Закона за нормативните актове и чл. 30б от Устройствения правилник на Министерския съвет и неговата администрация.