

С П Р А В К А

за отразяване на получените предложения и становища, получени в хода на обществените консултации по реда на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове за във връзка с публикуван за обществено обсъждане проект на Наредба № РД-... за единната информационна система на етажната собственост

Потребител/ Организация	Бележки/Предложения	Приети/ Неприети	Мотиви
grainis	Имам въпрос - ще престанете ли с чиновническите глупости ? Имам въпрос - ще престанете ли с чиновническите глупости ? Нашият вход НЯМА Домоуправител от поне десет години, и въпреки това си живеем чудесно ! Оставете на хората СВОБОДАТА да избират, а не ръчкайте с бюрократичните си пръстчета навсякъде ! Обзалагам се, че целта на този закон е да измисли някакви нови репресивни византийски начини за смъкване на още някоя кожа от гърба на бедняка - познах, нали ? Само че този път номерът ви няма да мине .	Не се съдържа конкретно предложение по проекта на акт.	
Асоциация на българските застраховате ли	Изразяват се следните становища и предложевия по отношение на проекта на наредбата: 1. В новия текст на ал. 6 на чл. 47в от ЗУЕС е упоменато нещо, което не е предлагано- че в наредбата ще се определят „минималните застрахователни суми и премии“, което е неprecизно. В тази връзка в проекта за наредба е предвиден отделен чл. 20, който предвижда определянето на минимални застрахователни премии в нейното съдържание. Отбелязват, че е много важно да се има предвид, че определянето на минимални застрахователни премии в нормативен акт не е допустимо и това пряко ще противоречи на кодекса за застраховането (КЗ), както	Предложенията се приемат.	

	и на основните принципи на застрахователната дейност въобще. Премията се определя от застрахователя при сключване на договор, в съответствие с оценката на риска и с изискванията на чл. 115 и 116 от КЗ. Съгласно чл. 115, т. 1 от КЗ, с цел гарантиране на възможността за точно изпълнение на задълженията по сключените застрахователни ди презастрахователни договори застрахователят е длъжен по всяко време да определя и прилага в дейността си премии, съответстващи на размера на поетия риск и на разходите му-съобразно направената от него оценка на риска и разходите, при това така че да гарантира изпълнението на т. 2 до т. 4 от същия нормативен акт. Съгласно чл. 116, ал. 1 от КЗ, за да са достатъчни, застрахователните премии трябва да са изчислени на базата на разумно актюерско допускане (оценка на риска), така че да осигуряват изпълнение на всички задължения на застрахователя, включително образуването на достатъчни технически резерви. С оглед изложеното, предварителното нормативно определяне на минимална, максимална или друга застрахователна премия по каквато и да било застраховка би било недопустимо, а и практически невъзможно – доколкото определянето на такава премия ще зависи от редица параметри, обстоятелства и рискови фактори, много от които ще са неизвестни с няма как да бъдат трайно оценени в предходен момент и спрямо всички, за да бъдат включени в нормативен или административен акт. Предвид това чл. 20 от проекта за наредба или следва да отпадне изцяло или (за да се спази буквата на чл. 47в, ал. 6 от ЗУЕС) да бъде заменен с някакъв подходящ текст, съобразен с горните разпоредби от КЗ, например: <i>„Чл. 20. Застрахователят определя застрахователната премия при сключване на застрахователния договор, в съответствие с разпоредбите и изискванията на Кодекса за застраховането.“</i> В становището си по проекта на ЗИД за ЗУЕС Асоциацията на българските застрахователи изтъкват, че следва изрично да се изключи от застрахователното покритие по посочената застраховка отговорността на застрахования за неизпълнение на негови договорни задължения (по		
--	---	--	--

	смисъла на чл. 429, ал. 1, т. 2 от КЗ). Това се налага, тъй като застраховката за професионална отговорност е особена хипотеза на застраховката за обща гражданска отговорност по чл. 429 от КЗ, предвид което нейното задължително покритие е и може да бъде само покритието за гражданската отговорност 2. по чл. 429, ал. 1, т. 1 от КЗ, чиито особен (частен) случай задължителната застраховка за професионална отговорност предствоява съобразно разпоредите на КЗ. Изразява се становище, че поемането на отговорност за неизпълнение на договорни задължения не следва и не може да бъде задължително покритие по задължителна застраховка, тъй като е предвидено само като допълнителна възможност в чл. 429, ал. 2 от КЗ, за която е необходимо дброволното съгласие на застраховател, респ. допълнително и изрично договаряне с него. Предвид това изрично следва да се конкретизира, че застраховката на лицата-търговци, които извършват дейност по управление на етажна собственост по занятие, не покрива отговорността за неизпълнение на техни договорни задължения. Предвид горното се предлага в чл. 17 отпроекта на наредба да се препрати към съответните разпоредби на Кодекса на застраховането и да стане със следния текст: <i>„Чл. 17. Застрахователният договор за задължителна застраховка „Професионална отговорност“ по чл. 47в от ЗУЕС покрива професионалната гражданска отговорност на застрахованото лице при условията на Кодекса на застраховането.“</i> Предлага се също да се добави нова ал. в чл. 18 със следното съдържание: <i>„Чл. 18 (2) Задължителната застраховка за професионална отговорност на лицата не покрива вредите от неизпълнение или неточно неизпълнение на договори, сключени от лицата по чл. 16, ал. 1, чиято професионална отговорност е застрахована, включително санкции, неустойки и/или други.“</i>		
--	--	--	--

	3. В чл. 16, ал. 2 е предвидено, че застраховката се подновява ежегодно, но не е предвиден минимален срок, за който може да бъде сключена застраховката. Предвид това Асоциацията предлага този проектотекст да се допълни и този въпрос да се уточни, като се изясни и задължението във връзка с лиитите за отговорност (застрахователни суми), посочени в следващи текстове. Предлагат ал. 2 на чл. 16 да стане по следния начин; <i>„(2) Застрахователният договор за застраховката по ал. 1 се сключва най-малко при лимитите за отговорност по чл. 19 по-долу и за сок не по-малък от една година, като следва да се сключва и/или подновява ежегодно и без прекъсване, закота професионалният управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 2, ал. 1, т. 1 упражнява дейността по управление на етажна собственост.“</i> 4. Предлагат в чл. 19 от проекта за наредба да бъде определен както единичен лимит (за едно събитие), както и агрегатен такъв (за всички събития през срока на застраховката). Преобладаващата част от нашите членове споделят необходимостта за определянето на такива агрегатен и единичен личит на отговорност, като в тази връзка считат за оптимални сумите 50 хил. лева за агрегатен лимит и 25 хил. лева за единичен такъв.Съответно предлагат чл. 19 да бъде със следния текст: <i>„Чл. 19. (1) Минимилните застрахователни суми, представляващи лимити на отговорност по застрахвката, се определят както следва:</i> <i>1. лимит на отговорност за едно застрахователно събитие вразмер на 25 хиляди лева, представляващ горната граница (лимит) на отговорността на застрахователя по застраховката за едно застрахователно събитие;</i> <i>2. агрегатен лимит в размер на 50 хиляди лева, представляващ горната граница (лимит) на отговорността на застрахователя по застраховката за всички застрахователни събития през периода на застраховката, но за период не по-малък от една година.</i> <i>(2) Застрахователят покрива отговорността на застрахованите в границите на определените в договорите застрахователни суми</i>		
--	---	--	--

	<i>(лимити на отговорност), но най-малко до размера на минималните лимити на отговорност, посочени в ал. 1“</i>		
--	---	--	--

Марина Мутафян	Във връзка с публикуването на проект за Наредба за единната информационна система на етажната собственост и провеждането на обществено обсъждане моля да обърнете внимание на следното: 1) В § 3 от ПЗР на Наредбата се предвижда служебна регистрация на етажни собственоности, чиито УС/управители/ са вече вписани в общинската администрация. В тази връзка считам, че следва да се допълни текста, че при извършване на служебно вписване, <u>общинската администрация следва да провери дали вписаните ЕС отговарят на критериите посочени в чл.27 от Наредбата</u> и в случай, че не отговарят на тези критерии да им се дадат указания по чл.28, ал.2 и ако тези указания не бъдат изпълнени в срок, да бъде отказано вписване в новия регистър. 2) На следващо място в проекта на бланката на уведомление по чл.47е, ал.1 ЗУЕС за първоначално вписване на ЕС считаме, че графата „размер на определените ежемесечни вноски за фонд „ремонт и обновяване“, следва да се допълни като <u>се посочват задължително притежаваните идеални части от общите части на сградата, както и кадастралния номер на самостоятелния обект.</u> С предложените допълнения на текстовете в Наредбата следва да се заличат фалшиви «единни етажни собственоности на комплекси». Случаят с комплекс Хелиос Бийч гр. Поморие е добре известен на МРРБ с редица съдебни решения, които са в разрез с императивни закони, самата същност на етажната собственост и дори на Конституцията на Република България. Комплексът е въведен в експлоатация на 03.09.2007 г., още тогава, по сила на закона са възникнали 12 етажни собственоности в 12-те жилищни сгради. Има и една самостоятелна сграда паркинг, която е в режим на обикновена съсобственоност, в който само половината от собствениците притежават ид. част за паркиране. През 2016 г. собствениците, предимно руски граждани/ с конституционна забрана чл. 22 КРБ/ посредством агитация и информационна заблуда саботираха	Приемат се	Редът, по който се регистрират управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входи в режим на етажна собственост на територията на Република България в общинската/районна администрация, е уреден в чл. 47а Закона за упавление на етажната собственост. Данните, подлежащи на вписване по отношение на управителните съвети (управителите) са законоустановени в разпоредбата на чл. 47е, ал, 1, изречение трето. Данните относно идеалните части от общите части, принадлежащи към всеки самостоятелен обект се вписват в книгата на етажната собственост съгласно чл. 7, ал. 2, т. 2 от Закона за управление на етажната собственост. Всяка етажна собственост е длъжна да създаде и поддържа такава съгласно чл. 7, ал. 1 от същия.
-----------------------	---	-------------------	---

	изпълнение на договори с инвеститора, които не са били всички с нотариална заверка, сключени преди приемане на ЗУЕС чл.2. Оттогава започна хаос, безкрайни и безбройни съдебни дела. Собствениците открито събираха пари за съда, смятайки, че вместо да плащат ДДС по договора и вместо да плащат на собственика на терена за ползване на неговата собственост, по-добре да инициират «правилните» съдебни решения. Например в Решение 863/20.07.2023 г. по в.гр.д. 1060/2023 г. БОС въпреки показанията на експертиза и доказана конструктивна и функционална самостоятелност на всички 13 сгради съдът приема следното <i>«изградените в комплекс „Хелиос” самостоятелни сгради като част от единен комплекс разположен в ПИ с идентификатор 57491.509.36 по КККР на гр.Поморие. Съдът правилно е отчел функционалната свързаност между процесните жилищни сгради и подчиняването им на единен режим за ползването на общите части, предполагащ провеждането на общо събрание на етажните собственици за целия комплекс.В конкретния случай, безспорно е установено по делото, че в комплекс „Хелиос” е налице една етажна собственост, учредена на 14.07.2016г. Не е спорно, а е и установявано вече от съда в предходни производства, че к/с „Хелиос” представлява жилищен комплекс с 12 бр. секции- А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, Й, К, Л, М, изградени на три групи от 2, 3 и 7 секции на калкан с общ партерен етаж с предназначение за обществено обслужващи функции и покрит общ гараж за 151 автомобила, към който имат достъп всички секции. В случая, настоящата съдебна инстанция намира, че се касае за един комплекс, в който изградените сгради съобразно конструкцията им са самостоятелни, но са функционални свързани в общ ансамбъл, комплекс и не може да бъде изведено отделно и самостоятелно ползване, без да се вземе предвид спецификата на извършеното строителство. Макар и конструктивно самостоятелни, сградите са функционално свързани, като на ниво партер от едната страна може да се стигне до останалите. При това положение, както правилно е приел първоинстанционния съд, тъй като обекта е изграден като общ комплекс, то следва целият да бъде подчинен на едни и същи условия, свързани с провеждане на общо събрание и ползване на обектите за общо ползване.»</i> Въпреки доказването на обективния факт, че единна ЕС няма приети ид. части /няма и правно основание за преизчисляване между сгради/, съдът		
--	---	--	--

	приема, че кворум може да се зачете с «ид. части само за гласуване». Не се прилага задължителна съдебна практика на ВКС: <i>«Обща част по смисъла на чл.38 от ЗС може да бъде само обект, разположен в същата, а не в друга сграда, дори да има функционална връзка помежду им, т.к. така се изключват вещните права на етажните собственици от другата сграда» /Решение №67/11.06.15г. по гр.д.№528/15г. на ВКС, позоваващо се на Решение №335/11г. от 12.01.12г. по гр.д.№285/11г. на ВКС. Т.е. съдът е приел за законни общи решения на собственици от 13 самостоятелни сгради, една от които не е в режим на ЕС и приел за закона кворум от измислени числа. Приемане на решения относно управление на собствеността на инвеститора съдът нарича «това е въпрос не на законността, а целесъобразността»!!! От 2017.г. по настоящ момент във всички останали решения съдът само приема, че такава единна ЕС беше УЧРЕДЕНА, отказвайки да посочи правна норма за това явление, игнорирайки задължителна съдебна практика и вещни права по нашите нотариални актове. Всичките усилия бяха насочени на борба със собственика на терена и безплатно ползване на неговата собственост. Председател на «единна ЕС» многократно се хвали открито пред съдебната зала, че имат връзки в съда. Моля прочетете тези решения: Решение №III-115/04.12.2017 г. по въз.гр.д.№1429/2017г. БОС, Решение №473/30.03.2023г. по въз.гр.д. №20232100500076/2023г. БОС, , Решение№1287/13.12.2023 г. по въз.гр.д. №20232100501223/2023 г. БОС- това прилича на безумие, в резултат на разсъждения 13 сгради се превръщат в една сграда, която като комплекс трябва да с е подчини на едни правила за управление. Инвеститора се измества в полза на «единна ЕС». Съдиите на БОС противоречат на собствени съдебни решения по аналогични случаи, че ЕС възниква само по силата на закона и че «единна ЕС» не съществува в ЗС и ЗУЕС./прилагаме и практика/.</i> Собственици в отчаяние опитват да спасят своята собственост, като провеждат ОС ЕС по сгради според притежаваните ид. части (има 13 площообразувания по архитектурен проект и по този начин са записани в нот.актове). Обаче съдът приема за незаконни тези решения, защото била УЧРЕДЕНА единна ЕС през 2016 г., като тотално изкривява представени доказателства: разрешение за строеж, акт 16, кадастрална извадка за 13 сгради, площ образуване от арх. проект -13 бр., нот. актове с придадени ид.части от една от 12 сгради. Т.е. възникнали по сила на закона през 2007 г. дванадесет ЕС не могат да преборят «учредена единна ЕС» от 2016 г./без посочена правна норма/. Този абсурд тотално разколебава хората и доста от тях в отчаяние се продават апартаменти. Освен		
--	--	--	--

	това «ЕС Хелиос» се е регистрирала в Булстат като «нефизическо лице осигурител» и получи Булстат № 177060250. На практика притежава сметка от 2016 г. и с лъжа, агитация и заплахи събират средно по 150000- 200000 лв. годишно. Комплексът се руши, никакви ремонти не се правят, парите се разпределят между «свои хора» за заплати и виртуални услуги и «за съда»- за да напишат «правилните» решения. Моля, след толкова години наша борба за спазване на императивни норми от правораздаватели, вземете случай Хелиос под особен контрол. Смятаме, че такава ЕС без кадастрален номер, без идеални части не трябва да бъде вписана в Регистъра. От настоящ текст на Наредбата само следва, че ще бъде вписана служебно. Ние вече се съмняваме дали няма да намерят «връзки» в община Поморие. По уведомителен режим в общината са вписани «единна ЕС Хелиос» с посочване на кадастрален номер на терена 57491.509.36. вместо номер на сграда. Също са вписани ЕС на няколко жилищни сгради с посочени кадастрални номера 57491.509.36.2, №4, №5, №8 и №10. Съгласно съдебните решения те не могат да се смятат за новосъздадени, въпреки че са възникнали още през 2007 г.. защото има УЧРЕДЕНА ЕС ХЕЛИОС през 2016 г, въпреки за императивни правила на ЗУЕС. Очакваме, че 2024 г. ще мине в пореден хаос до започване на работа на Регистъра. Моля, да разрешите нашия казус и да контролирате изрично възникнали по силата на закона 12 ЕС в 12-те жилищни сгради в УПИ 57491.509.36. да получат идентификационни кодове.		
Комисия за финансов надзор	Комисията за финансов надзор изразява възражение срещу предложението за чл. 20, ал. 1 от проекта на наредба, съгласно който текст с подзаконовия нормативен акт се определя минимален размер на застрахователната премия по отделна полица, като същият е регламентирано да е 1 на хиляда от минималната сума по чл. 19, но не по-малко от 50 лева. Намираме за незаконосъобразно и недопустимо определянето на минимални застрахователни премии в подзаконов нормативен акт, като това пряко противоречи както на Кодекса за застраховането (КЗ), така и на правото на Европейския съюз в областта на застраховането и в областта на конкуренцията. Застрахователната премия по застраховка „Професионална отговорност“ се определя автономно от всеки отделен	Предложенията се приемат.	

	застраховател при сключване на договора, в съответствие със собствената му оценка на риска, при спазване на императивните изисквания на чл. 115 и чл. 116 от КЗ и Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 25 ноември 2009 година относно започването и упражняването на застрахователна и презастрахователна дейност (Платежоспособност). Съгласно чл. 115, ал. 1, т. 1 от КЗ с цел гарантиране на възможността за точно изпълнение на задълженията по сключените застрахователни и презастрахователни договори застрахователят, съответно презастрахователят, е длъжен по всяко време да определя и прилага в дейността си премии, съответстващи на размера на поетия риск и на разходите си, т.е. съобразно направената от него собствена оценка на риска и разходите, така че винаги да гарантира изпълнението на т. 2 и т. 4 от цитираната разпоредба. На основание чл. 116, ал. 1 от КЗ за да бъдат достатъчни, застрахователните премии трябва да бъдат изчислени на базата на разумно актюерско допускане, така че да осигуряват изпълнение на всички задължения на застрахователя, съответно презастрахователя, включително образуването на достатъчни технически резерви. І. В допълнение, чл. 181, параграф 3 от Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 25 ноември 2009 година относно започването и упражняването на застрахователна и презастрахователна дейности (Платежоспособност ІІ) предвижда изрична забрана за запазването или въвеждане на задължения за предварително одобряване или информизиране на предложения за увеличения на премийни ставки освен като част от общите системи за контрол на цените. По		
--	---	--	--

	отношение на чл. 17 от проекта на наредба се предлагат следните изменения: „Чл. 17. Застрахователното покритие включва отговорност за материални вреди върху имуществото на собственици на самостоятелни обекти в етажни собственоности, причинени от професионалния управител на етажната собственост, с който тя е сключила договор по чл. 19, ал. 8 от Закона за управление на етажната собственост.“ Мотиви: Застраховката „Професионална отговорност“ на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра на чл. 47а, ал. 1, т. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), е задължителна застраховка, съгласно чл. 461, т. 3 жт КЗ, вр. с чл. 47в от ЗУЕС. Според предвиденото в чл 17 от проекта на наредба минималното застрахователно покритие включва отговорност за материални вреди върху имуществото на собственици на самостоятелни обекти в етажни собственоности, причинени от професионалния управител на етажната собственост, с който тя е сключила договор по чл. 19, ал. 8 от Закона за управление на етажната собственост. Законовата делегация в чл. 47в, ал. 6 от ЗУЕС, поставя изискване за определяне на застрахователното покритие, т.е. на цялостното покритие по застраховката, а не както е предвидено в чл. 17 от проекта на наредбата на някаква част от него, каквото разбиране произтича от формулировката „минималното застрахователно покритие“. В тази връзка определението „минималното“ е необходимо да отпадне, доколкото ограничава		
--	---	--	--

	покритието по застраховката в отклонение от изискванията на закона и противоречи на интересите на ползвателите на застрахователни услуги, защото ограничава възможността им за застрахователна защита. В следствие на принципно неправилната концепция за формулиране на минимално или частично застрахователно покритие проектът на наредба го ограничава до отговорност за материални вреди върху имуществото на собственици в етажни собственоности. Не става ясно в какъв смисъл следва да се тълкува тази формулировка и по-конкретно в какъв смисъл да се разбира понятието „имущество“-дали в общия смисъл като съвкупност от права и задължения, или като отделните индивидуални обекти в състава на етажната собственост. Не става ясно също така защо от обхвата на покритието е изключена отговорността към етажната собственост като цяло, например за вреди, нанесени на нейните общи части, или отговорността за вреди, които може да бъдат нанесени на имуществото на наематели на обекти в етажна собственост. Освен това не става ясно дали причиненото увреждане от страна на професионалния управител трябва да е в причинно-следствена връзка с изпълнението на неговите функции като такъв или може да включва всякакво непозволено увреждане. По своя характер професионалната отговорност е отговорността на даден професионалист за вреди, произтичащи от неизпълнението или неточното изпълнение на задълженията или от осъществяването на правомощията, произтичащи от съответната професия. По правило задълженията и правомощията се формулират в закона, както е и предвидено, че в срока на		
--	--	--	--

	договора избраният професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по същия закон. По силата на препратката на закона правомощията на управителния съвет (управителя) включват изрично предвидените правомощия по чл. 23, ал. 2, съответно по чл. 35, ал. 2 от ЗУЕС. Те от своя страна обхващат правомощията, предвидени в чл. 23, ал. 2, т. 1-12а, съответно по чл. 35, ал. 2, т. 1-9 от ЗУЕС и правомощия, възложени от общото събрание по чл. 23, ал. 2, т. 13, съответно по чл. 35, ал. 2, т. 10 от същия закон. С оглед на гореизложеното, Комисията за финансов надзор счита, че покритието по задължителната застраховка на професионалния управител е необходимо да включва отговорността за всички вреди, за които професионалният управител на етажната собственост отговаря, в резултат на неизпълнението или неточното изпълнение на професионалните задължения и правомощия, предвидени в закона или възложени от общото събрание. Застрахователното покритие трябва да обхваща и съответните разходи, лихви и разноси съгласно КЗ, свързани с извънсъдебното или съдебното уреждане на претенцията. В случай че предложението бъде възприето, то чл. 17 от проекта на наредба е необходимо да претърпи съответното допълнение.		
akmail	Относно образца на заявление за вписване (Приложение №1 по чл. 9) В чл. 9, ал. 1 изрично е посочено, че заявлението за вписване в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост се подава по образец „утвърден от министъра на регионалното	Приема се.	

	развитие и благоустройството”, както предвижда и чл. 47б, ал. 4 от ЗУЕС. И същевременно се посочва, че този образец е образецът по Приложение №1. Но в приложното поле на наредбата, видно и от съдържанието на нейния чл. 1, не попада утвърждаването на образца на това заявление. В противен случай в чл. 47б, ал. 4 от ЗУЕС щеше да е посочено, че утвърждаването на образца на заявление трябва да стане с наредбата по чл. 47а, ал. 3. Поради което, на основание чл. 12, във вр. с чл. 7, ал. 2 от ЗНА, смятам, че от наредбата трябва да отпадне образца за заявлението за вписване в регистъра (Приложение №1 към чл. 9), който съгласно закона трябва да бъде утвърден с отделен акт (например нарочна заповед) на министъра на регионалното развитие и благоустройството.		
akmail	Относно чл. 11 Предлагам текстът на чл. 11 да се промени на: „Чл. 11. За да бъде осъществено вписването в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост, физическите лица, регистрирани като еднолични търговци, членовете на управителния орган на търговското дружество, както и неограничено отговорните съдружници в командитно или събирателно дружество трябва да отговарят едновременно на всички изисквания по чл. 47б, ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост.” Мотиви: В предложения проект съдържанието на чл. 11 възпроизвежда почти дословно текста на чл. 47б, ал. 3 от ЗУЕС. Това от една страна е ненужно, защото става въпрос за обществени отношения, които са уредени в нормативен акт от по-висока степен, а от друга страна създава предпоставки при едно бъдещо изменение или допълнение на съответната законова разпоредба (чл. 47б, ал. 3 от ЗУЕС) да се получи колизия между разпоредбите на закона (ЗУЕС) и на наредбата. Ето защо по-удачно е в чл. 11 да се направи	Приема се.	

	препратка към съответната законова разпоредба, а не да се преповтаря нейното съдържание.		
akmail	Идентификационен код на етажната собственост Предлагам в чл. 1 да се допълни, че с наредбата се урежда и редът за определяне на идентификационен код на етажната собственост от страна на общинските администрации, за да е ясно, че е изпълнена законовата делегация по чл. 47е, ал. 4 на ЗУЕС.	Приема се.	
akmail	Допълнение в чл. 13, ал. 2 Предлагам в края на чл. 13, ал. 2 да се добави „и се издава отказ за регистрация”. Мотиви: Така ще се постигне съгласуваност с нормата на изречение второ от чл. 47б, ал. 6 на ЗУЕС.	Приема се принципно.	Текстът на чл. 13, съдържащ се в проекта на наредба, публикувана на Портала за обществените консултации и на официалната страница на Министерството на регионалното развитие и благоустройството е изменен.
akmail	Допълнение в чл. 14, ал. 1, т. 2 Предлагам да се уточни, че отказ за вписване не се издава във всички случаи по чл. 13, а само в тези по неговата втора алинея. Съответно текстът на чл. 14, ал. 1, т. 2 да стане: "2. в случаите по чл. 13, ал. 2." Мотиви: Така ще се постигне съгласуваност с нормата чл. 47б, ал. 7 на ЗУЕС, която не предвижда да се издава отказ за вписване при подаване на искане за отстраняване на грешки и непълноти (чл. 13, ал. 3 от наредбата).	Приема се принципно.	Текстът на чл. 14, съдържащ се в проекта на наредба, публикувана на Портала за обществените консултации и на официалната страница на Министерството на регионалното развитие и благоустройството е изменен.
akmail	Относно чл. 15 В първото изречение на ал. 1 от чл. 15 има определена неточност – не става ясно какво е това нещо „по смисъла на чл. 47б, ал. 1 от	Приема се принципно.	Текстът на чл. 15, съдържащ се в проекта на наредба, публикувана на Портала за обществените

	Закона за управление на етажната собственост”, което министърът издава на търговеца. Изхождайки от второто изречение в чл. 15, ал. 1, вероятно се има предвид удостоверението, но то е по чл. 47в, ал. 1 от ЗУЕС. Законът (чл. 47в от ЗУЕС) не указва изрично, че удостоверението се издава по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Освен това, след като образецът на удостоверението е приложение към наредбата, той така или иначе ще бъде утвърден от министъра заедно с приемането на наредбата. Така че няма нито законова опора, нито логика да се посочва специално че образецът на удостоверението се утвърждава от министъра. С оглед на гореизложеното предлагам ал. 1 от чл. 15 да се измени и допълни по следния начин: "Чл. 15. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава заповед за вписване на търговеца в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост и му издава удостоверение по смисъла на чл. 47в, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост в срок от 30 дни от получаването на заявлението за регистрация въз основа на подаденото заявление и приложените документи, удостоверяващи наличието на нормативните изисквания, или от момента на отстраняването на нередностите по реда на чл. 13. Удостоверението се издава по образец съгласно приложение № хх."		консултации и на официалната страница на Министерството на регионалното развитие и благоустройството е изменен. Образецът на удостоверение за регистрация за извършване на дейност по управление на етажна собственост по занятие по чл. 47в, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост ще се утвърди с нарочна заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.
akmail	Относно Приложение №3 (образец на удостоверение) 1. В ал. 2 от чл. 15 е посочено, че регистрацията е със срок на действие до 5 години, което е в съответствие с нормата на чл. 47в, ал. 2 от ЗУЕС. Но незнайно защо в образца на удостоверението	Приемат се т. 2 и т. 3.	

	срокът на регистрацията е фиксиран на точно 5 години. В същото време нормата на чл. 47в, ал. 3, т. 6 от ЗУЕС, възпроизведена в чл. 15, ал. 3, т. 6 от наредбата, изисква в регистъра да се публикува точния срок на издаденото удостоверение. Тоест трябва да се посочи конкретна дата, до която е валидна регистрацията. Ето защо предлагам текстът „СРОК НА РЕГИСТРАЦИЯТА: 5 ГОДИНИ” в образеца на удостоверение да се замени със следното: „СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА РЕГИСТРАЦИЯТА: ДО конкретна дата”. 2. В заглавната част на удостоверението има правописна грешка в думата „собственост”: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ ПО ЗАНЯТИЕ 3. В края на документа също има допусната правописна грешка в думата „собственост”: УДОСТОВЕРЕНИЕТО ЗА РЕГИСТРАЦИЯ ПРЕДОСТАВЯ ПРАВОТО ДА СЕ ИЗВЪРШВА ПО ЗАНЯТИЕ ДЕЙНОСТ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.		
akmail	Относно покритието на застраховката (чл. 17) Възразявам срещу предлаганото минимално покритие по застраховката на професионалния управител, предвидено с чл. 17 от наредбата, защото по този начин от обхвата на застрахователна защита фактически ще бъдат изключени множество вредоносни действия и/или бездействия на лицата, които упражняват дейност като професионален управител. Така например от покритието са	Приема се принципно.	Покритието на застраховката е предвидено съгласно изискванията на Кодекса за застраховането.

	изключени: - отговорността за неимуществени вреди, въпреки че съгласно чл. 429, ал. 1, т. 1 от КЗ покритието за такива вреди по дефиниция се включва в обхвата на всяка застраховка „Гражданска отговорност“, а по закон една наредба не може да противречи на нормативен акт от по-висока степен; - отговорността за вреди по имуществото на наематели, ползватели и посетители на самостоятелни обекти в етажната собственост. Сякаш това са хора второ качество. От своя страна АБЗ е изразило становище от покритието изрично да се изключи и отговорността за вреди от неизпълнение на договорни задължения. Което, ако се приеме, ще осакати още повече покритието по застраховката и на практика ще обезсмисли нейното сключване. А следва да се има предвид, че застраховките „Професионална отговорност“ по принцип покриват именно вреди от неизпълнение на договорни задължения, тоест вреди, причинени на клиентите/ползвателите на услугите на застрахования. Така е например при застраховките „Професионална отговорност“ на лекари, адвокати, застрахователни брокери, доставчици на удостоверителни услуги, участници в проектирането и строителството. Това се потвърждава и от трайната и непротиворечива практика на ВКС – така например с решение №74 от 21.07.2022 г. по т.д. 713/2021 г. на ВКС, I т.о. е възприето, че за покритието на вреди, които са причинени в резултат на неизпълнение на договорни задължения на застрахования, не е необходима изрична уговорка съгласно КЗ, ако застраховката е за професионална отговорност. С оглед на гореизложеното предлагам чл. 17 от наредбата да добие следния вид: „Чл. 17. (1) Договорът за застраховка „Професионална		
--	--	--	--

	отговорност” по чл. 16 трябва да покрива отговорността за вреди, настъпили на територията на Република България при извършване на дейност по управление на етажна собственост вследствие на действие или бездействие на застрахования професионален управител-търговец, включително на лицата, които го представляват, на лицата в трудови правоотношения с него и на тези лица, на които той е възложил изпълнение на дейности по поддръжката на съответната етажна собственост (ремонт, почистване, охрана и други). (2) Застраховката покрива и отговорността на застрахования за вреди от неизпълнение на договорни задължения без да е необходима изрична уговорка съгласно чл. 429, ал. 1, т. 2 от Кодекса за застраховането.”		
akmail	Относно минималната застрахователна сума (чл. 19) В мотивите към наредбата не е обяснено как е определено каква да бъде минималната застрахователна сума. А при един пожар, възникнал по вина на професионалния управител, може да изгори цялата етажна собственост. И като се има предвид колко струва на днешно време едно жилище, сумата от 150 000 лв. може да не стигне за пълно обезщетяване на вредите. А ако в покритието се включи и отговорност за неимуществени вреди, както би трябвало да бъде, тази сума (150 000 лв.) може да се окаже крайно недостатъчна за удовлетворяване на претенциите на увредените лица. Освен това минималната застрахователна сума не е съобразена по никакъв начин с обема на дейността на професионалния управител. А не е без значение дали един професионален управител има договори с 20 сгради/отделни входове или само с една сграда/отделен вход. По-удачно е да се определи минимална	Не се приема.	За претърпени имуществени и неимуществени вреди, възникнали поради виновно действие или бездействие при пожар или други застрахователни събития по вина на професионален управител-търговец, последният ще отговаря по общия наказателноправен и гражданскоправен ред. Обемът на работа на даден професионален управител-търговец е променлива величина, която към момента на сключване на застрахователния договор може да бъде малък, като постепенно се увеличава и определянето на минималната застрахователна сума

	застрахователна сума за всяка сграда/отделен вход, с които професионалният управител-търговец има сключен договор. Относно становището на АБЗ да се регламентират два лимита на отговорност (лимит за едно събитие и агрегатен лимит), смятам, че при определяне на минимална застрахователна сума за всяка сграда или отделен вход няма да има нужда от подобно деление. Но дори и да се приеме предложението на АБЗ, би следвало минималният лимит за едно събитие да бъде поне 200 000 лв., за да се осигури надлежно покритие както за имуществени, така и за неимуществени вреди. С оглед на гореизложеното предлагам чл. 19 да се измени по следния начин: „Чл. 19. Минималната застрахователна сума за професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 2, ал. 1, т. 1, е 200 000 лева за всяка сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, с които той има сключен договор съгласно чл. 19, ал. 8 от Закона за управление на етажната собственост.”		от в зависимост от обема на работа създава предпоставки за нейната неправилност и несъразмерност.
akmail	Относно чл. 20 Подкрепям предложението на АБЗ да бъде заличена ал. 2 на чл. 20, тъй като този текст е несъществен (не носи никаква полза) и само заема място в наредбата. От друга страна не споделям изразеното от АБЗ становище, че „определянето на минимални застрахователни премии в нормативен акт не е допустимо и това пряко ще противоречи на Кодекса за застраховането (КЗ), както и на основните принципи на застрахователната дейност въобще.” В КЗ няма въведена изрична забрана застрахователните премии да се определят с нормативен акт. Нещо повече, в чл. 490, ал. 5 от КЗ е предвидено задължение за застрахователите да коригират премиите	Не се приема.	Застрахователят определя застрахователната премия при сключване на застрахователния договор в съответствие с разпоредбите и изискванията на Кодекса за застраховането.

	по задължителната застраховка „Гражданска отговорност” на автомобилистите по ред и условия, определени в нормативен акт (наредба). Отделен въпрос е че това не се прави, тъй като липсва съответния нормативен акт. Освен това определянето в нормативен акт на минимален размер на премията: - по никакъв начин не засяга правото на отделните застрахователи да определят премия в по-висок размер на база на извършената от тях оценка на риска; - гарантира, че няма да има застрахователи, които предлагат застраховка на дъмпингови цени; - не е прецедент за действащото българско право - за справка наредбата за условията и реда за задължително застраховане в проектирането и строителството, от която видимо е заимстван текстът на чл. 20. Не на последно място трябва да се изтъкне и това, че чл. 47в, ал. 6 ЗУЕС изисква с наредбата да се определят и минималните премии по застраховката. По отношение на размера на минималната премия държа да отбележа, че в текста на ал. 1 на чл. 20 се съдържа вътрешно противоречие – от една страна минималната премия по отделна полица трябва да бъде 1 на хиляда от минималната сума по чл. 19 (тоест 150 лв.), а от друга страна не може да е по-малка от 50 лв. Кое то неминуемо ще наложи тълкуването на тази разпоредба по правилата на чл. 46, ал. 1 от ЗНА, като най-вероятно ще се стигне до заключението, че минималната премия не може да бъде по-малка от 50 лв. И ми се струва, че ще бъде много по-лесно разбираемо за всички, ако в наредбата просто се посочи, че минималната премия за един застрахователен период по смисъла на чл. 352 от КЗ е 50 лв. С оглед на гореизложеното предлагам чл. 20 да придобие следния		
--	---	--	--

	ВИД: „Чл. 20. Минималният размер на застрахователната премия по застраховките по чл. 16 за един застрахователен период по смисъла на чл. 352 от Кодекса за застраховането е 50 лв.“		
akmail	Относно влизането в сила на наредбата Предлагам наредбата да влезе в сила един месец след обнародването ѝ в Държавен вестник, с изключение на разпоредбите относно създаването и поддържането на ЕИС. Така ще се даде време на адресатите на наредбата, включително на застрахователите, които ще предлагат застраховките по чл. 16, да се запознаят с окончателните текстове, за да могат да съобразят своята дейност с тях.	Не се приема.	За наредбата е предвидено повторно обществено обсъждане, по време на което дружествата, извършващи застрахователна дейност, ще имат възможността да се запознаят с разпоредбите, касаещи условията за сключване на договор за застраховка „Професионална отговорност“.
Петър Николов	1). Предлаганият проект на Наредба е поредното мъртвородено про-форма творение на „сглобената“ администрация, страдащо от същите пороци, характеризиращи и про-форма творението, от което произхожда - ЗИД на ЗУЕС (приет от НС в още по-безумен вид от първоначално предложения), подробно изложени (и както винаги изобщо необсъдени или про-форма „обсъдени“ в нарушение на ЗНА) в становището и предложенията ми от обществената консултация по законопроекта (и налични в портала тук: https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?@lang=bg-BG&Id=7081). В тях (вкл. в т. 21 от документа) е детайлно аргументирано и до какви конкретни изключително негативни последици ще доведе тази порочна уредба (вкл. воденето и поддържането на регистри с подвеждаща, некоректна, невярна (недостоверна) и/или незаконосъобразна информация (данни)), които ПРЕДЛАГАМ да бъдат внимателно прочетени, обсъдени и	Не се съдържа конкретно предложение по проекта на акт.	

	взети под внимание. Допълнително обръщам внимание, че <u>съгласно чл. 4а, ал. 1 от Закона за електронното управление (ЗЕУ) регистър е структурирана база данни, чието предназначение е да съхранява и да бъде доверен автентичен (т.е. достоверен) източник на данни, а съгласно чл. 2, ал. 5 от ЗЕУ първичният администратор на данни носи отговорност за достоверността, пълнотата и наличността на данните.</u>		
Петър Николов	2). Мотивите към проекто-наредбата са написани изцяло про-форма, т.е. колкото чисто формално да има такива, като същевременно са напълно лишени от изискуемото по закон (чл. 28, ал. 2 , във връзка с чл. 26, ал. 1 от ЗНА) коректно, достоверно, конкретно, задълбочено, компетентно, почиващо на експертен анализ и основано на данни аргументирано съдържание. В тази връзка ПРЕДЛАГАМ мотивите да бъдат пренаписани и приведени в действително (а не про-форма) съответствие със ЗНА.	Не се съдържа конкретното предложение по проекта на акт.	
Петър Николов	3). В множество от текстовете си (в т. ч. в чл. 2, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29 и др.) проекто-наредбата ненужно и в нарушение на чл. 44, ал. 1, изр. второ от УКАЗ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове (<u>съгласно който актът по прилагане на закон може да възпроизвежда разпоредби на закона по изключение</u>) повтаря законови разпоредби на ЗУЕС (почти изцяло чл. 47а, 47б, 47в, 47г, 47д и 47е). В тази връзка ПРЕДЛАГАМ всички повторения на законовите текстове да отпаднат от съдържанието на наредбата.	Приема се.	

Петър Николов	4). Проектно-наредбата изобилства от неясноти и от смислови и юридически неточности в несъответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗНА и чл. 36, ал. 1, изр. първо от УКАЗ № 883 за прилагане на ЗНА (<u>съгласно които разпоредбите на нормативните актове се формулират кратко, точно и ясно</u>). Включително са налице такива, дължащи се на повтарянето с различен словоред или думи на законовите текстове. ПРЕДЛАГАМ проекто-наредбата да бъде цялостно преразгледана, преосмислена, прецизирана и пренаписана при съобразяване и спазване на действащото законодателство.		
Петър Николов	5). Съгласно чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС <u>единната информационна система (ЕИС) се създава и поддържа съгласно изискванията на Закона за електронното управление (ЗЕУ) и приложимото законодателство</u>. В чл. 2, ал. 1 от проекто-наредбата (ненужно и неточно повтарящ законовата разпоредба), това изискване е „удобно“ пропуснато. Същевременно <u>проекто-наредбата изобщо не предвижда по какъв конкретен начин ще се осигури създаването и поддържането на ЕИС в съответствие с множеството изисквания на ЗЕУ и актовете по прилагането му (в т. ч. във връзка с изложеното в т. 1 по-горе, изискванията във по отношение на работата с електронни документи, предоставянето на електронни административни услуги, обмена на електронни документи като вътрешни електронни административни услуги и т.н.)</u>. В тази връзка ПРЕДЛАГАМ проекто-наредбата да бъде цялостно преразгледана, преосмислена, прецизирана, конкретизирана, детайлизирана и пренаписана при съобразяване и спазване на изискванията на ЗЕУ и на цялото приложимото действащото законодателство (вкл. с оглед изискването на чл. 15, ал. 1 от ЗНА).	Приема се.	