

Изх. № HFH BUL LET 19-040/15.04.2019

На вниманието на Гергана Благиева
Директор „Жилищна политика“
Министерство на регионалното
развитие и благоустройството
Ул. „Св.Св. Кирил и Методий“ 17-19
Гр. София

Относно: Предложения за промени в Закона за управление на етажната собственост

Уважаема г-жо Благиева,

Във връзка с обявено на страницата на МРРБ обществено обсъждане за промени в Закона за управление на етажната собственост, изпращаме по-долу коментари и предложения, направени от членовете на Коалиция за подобряване на жилищните условия в България „Достоен дом“. Някои от предложенията бяха внесени в МРРБ още през 2015г., но тъй като са актуални и към момента, са включени и в настоящото предложение.

Използвам възможността да Ви предложа да проведем работна среща на представители на Коалиция „Достоен дом“ с Вас и Вашия екип, на която да дискутираме предлаганите от нас промени в ЗУЕС, както и други въпроси, свързани с жилищната политика.

Оставам на разположение за въпроси и коментари по изразените позиции и изразявам готовността ни да участваме в работни срещи за формулиране на закони и политики за подобряване на жилищните условия в България.

С уважение,



Минчо Бенов,
Национален Директор, Хабитат България,
Координатор, Коалиция „Достоен дом“

Принципни предложения за промени в Закона за управление на етажната собственост 2019г.

- 1. Да се премахне дуализма на формите на управление на етажната собственост по чл. 9.** Възможността ЕС да се управлява от Общо събрание или от Сдружение на собствениците изигра своята роля в първоначалния период на прилагане на ЗУЕС. Вече е необходимо да се избере унифицирана и ясно регламентирана форма за управление на етажната собственост. Независимо как ще се нарича тя, би следвало да се регистрира в общината, да получи БУЛСТАТ или друга форма на регистрация, например по ЗУЕС, която да даде възможност за откриване на банкова сметка на етажната собственост с поне 3 титуляри, при това обслужвана при преференциални такси – като физическо лице, а не като юридическо лице.
- 2. Да се въведе задължителна платена длъжност на Домоуправител на етажната собственост, независимо дали дейността се извършва от професионален домоуправител или от някой от собствениците.** Това означава да се разпишат, от една страна всички законови задължения на домоуправителя и от друга страна – ясни изисквания за компетенциите на домоуправителя, неговите познания и умения, така че да може да изпълнява качествено и компетентно своята работа. Например, да е преминал специализирано обучение или курсове, да има издаден сертификат, който гарантира неговите познания и умения.
- 3. Да се въведе самостоятелна такса за управление на етажната собственост (за платен домоуправител).** В Глава четвърта ПОДДЪРЖАНЕ, РЕМОНТ И ОСНОВНО ОБНОВЯВАНЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ, част Разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост, следва да се разграничат 2 отделни такси - една за управление на етажната собственост и една за поддържане на общите части. Въвеждането на задължителна такса за управление на етажната собственост ще осигури ясна отговорност и мотивация за изпълнение на задълженията за управление на общите части на ЕС.
- 4. Да се разпишат изрично задълженията на собствениците в ЕС за поддържане на сградата и нейните инсталации в съответствие с техническите и конструктивни изисквания определени с техническия паспорт и енергийния одит, както и санкциите, на които подлежи всеки собственик при неизпълнение на същите.** Това означава в глава V Административно наказателни разпоредби, в чл.55 да се въведе система от санкции, която да осигури изпълнението на задълженията, а не само глоба за всеки собственик. Например: механизъм за повишаване на данък недвижим имот; ограничаване правата за разпореждане със собствеността – забрана за продажба, за наемане, за ипотекиране и т.н.
- 5. Да се възстанови воденето на т.нар. Домова книга и нейното регистриране и отчитане в общината или полицията.** Това ще допринесе за подобряване на реда и отчетността в етажната собственост и прекратяване на злоупотреби с адресна регистрация.

Предложения за промени в Закона за управление на етажната собственост, внесени 2015г., актуални и към момента

Глава I. Общи положения

1. Задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите са ясно разписани, но в закона няма адекватни, ефективни и работещи инструменти и процедури за привеждането в действие на задълженията по управлението и поддръжката на жилищата в режим на етажна собственост. Много често живеещите на първите етажи отказват да плащат разходи за поддръжка на асансьорните съоръжения, тъй като не ги ползват. Трябва да е ясно казано в ЗУЕС, че разходите за поддръжане, ремонт и реконструкция на всички съоръжения в общите части са задължение на всеки собственик, произтичащо от неговата собственост върху идеални части от общите части на сградата, а не от това дали пряко ги ползва или не. Необходимо е също така да се наложи принципът за солидарна отговорност на собствениците за изпълнение на техните задължения.

2. Необходимо е да бъдат допълнени със задължение за възлагане изработването на технически паспорт на сградата. За съществуващи строежи в Наредба № 5 от 28 декември 2006 г., за техническите паспорти на строежите в чл. 9. изрично е посочено, че собствениците на строежите възлагат с договор съставянето на техническите паспорти, а при съсобственост на строежа възлагането може да се извърши от някои от съсобствениците за сметка на всички съсобственици.

3. Особено внимание трябва да се обърне на законовото обезпечаване на изпълнението на задълженията по чл. 6 ал. 9, 10, 12, 14 и 15.

a. Най-голям проблем представлява неизпълнението на задължението за плащане на месечните вноски за покриване на разходите за управление и поддръжане и за ремонт и обновяване. Необходимо е да се задължи ЕС в правилника за вътрешния ред да определи изричен срок за плащане на месечните вноски. При забава плащането на повече от 3 месечни вноски ЕС да е длъжна да състави констативен протокол, който да е основание за искане за незабавно изпълнение от съда. За гарантиране своевременното плащане на тези вноски би могло в чл.38 да се създаде нова алинея (4): „Когато собственик, ползватели или обитател не изплати месечните си вноски за управление и поддръжане на общите части на сградите или за Фонд „Обновяване и ремонт“, етажната собственост може по чл.418 от ГПК да поиска от съда да постанови незабавно изпълнение и да издаде изпълнителен лист.“ Това означава в чл.417 от ГПК да се посочи като основание и документ от Етажната собственост, с който се постановява неплатено задължение.

b. Друг вариант за гарантиране събирането на месечните вноски е същите да се изчисляват на годишна база и да се събират от общините в едно с данък недвижим

имот от собствениците/ползвателите, като се прехвърлят по служебен ред по сметката на Етажната собственост. Това би наложило промени в Закона за местните данъци и такси в смисъл общините да събират несъбрани задължения на членове на сдружения на етажната собственост

с. За собственици на самостоятелни обекти в етажна собственост, които имат много ниски доходи, хора в риск от бедност и социално изключване, би могло да се предвидят специфични механизми за действие при ясни критерии.

4. В книгата на етажната собственост да се вписва електронен адрес на собственик, ползвател, обитател с цел прилагане на съвременни методи за уведомяване за общо събрание, взети решения, съобщения и т.н. (нова т.8 в чл.7, ал.2)

Глава II. Управление на етажната собственост

1. Необходимо е да се премахне дуализма на формите на управление на етажната собственост по чл. 9. Възможността ЕС да се управлява от Общо събрание или от Сдружение на собствениците изигра своята роля в първоначалния период на прилагане на ЗУЕС. Вече е необходимо да се избере унифицирана и ясно регламентирана форма за управление на етажната собственост, каквато е Сдружението на собствениците(СС).

2. Понастоящем Сдружението на собствениците получава БУЛСТАТ и се регистрира в публичен регистър в общината. Би могло да се избегне регистриране по БУЛСТАТ, ако се въведе унифицирана система на регистриране на СС, така че всяка община да има индекс, който показва, че съответното СС е регистрирано в община Х, под номер ..., например СС-СО-0001

3. Необходимо е да отпадне срокът на съществуване на сдружението според чл. 27, ал. 4, т. 5 и в тази връзка неговото прекратяване или ликвидация по чл. 36 и чл. 37. Сдружението на собствениците по чл. 25, ал. 1 и 2 трябва да бъде безсрочно или до погиване на сградата. Управлението и поддържането на общите части на жилищната сграда в режим на етажна собственост е основна цел на сдружението и не бива да бъде обвързано с усвояване на субсидии за обновяване от различни национални или европейски източници. Така акцентът ще падне върху осигуряването на устойчиво управление и поддръжка на жилищните сгради в режим на етажна собственост в РБългария и на енергийното обновяване като част от този процес по запазване на техническото състояние, качеството на обитаване и пазарната стойност на жилищните сгради в периода на тяхната експлоатация.

4. Изпълнението на решенията на Общото събрание е регламентирано по чл. 38 и 39, а възможността за тяхната отмяна по чл. 40, 41, 42 и 43. Необходимо е да се постигне баланс между контрола по изпълнение на задълженията на Общото събрание

и основанията за оспорване и отмяна на решенията, за сметка на задължението за изпълнение.

5. Да се разпишат механизми за изпълнение на Задължителното участие в управлението на етажната собственост по чл. 12, ал. 6, включително разписване на конкретни мерки при неспазване.

6. Необходимо е да се регламентира механизъм за контрол на дейността на УС не само от страна на Общото събрание, но също и от общинската администрация. Поддържането на сградния фонд в изправно техническо и експлоатационно състояние е задължение на собствениците, чието изпълнение би следвало да се контролира от техническите служби към общините или от ДНСК. Когато това състояние представлява обществена заплаха (срутващи се стрехи и балкони, поддаващи стени и т.н.), общинските власти отправят към собствениците съответни предписания със срокове за отстраняване на нередностите или за събаряне на сградата в изпълнение на задълженията си по ЗУТ.

7. Съгласно чл.34, ал.10 правомощията на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица, които не са собственици. Би следвало да се даде възможност тези правомощия да се предоставят и на юридически лица за професионално управление на етажна собственост. В определени случаи, като например извършено обновяване на етажната собственост със средства от държавния бюджет или на донорски програми, професионалното управление би могло да бъде задължително за етажната собственост, с цел гарантиране на резултатите от обновяването в дългосрочен аспект.

Глава III. Регистрационен и уведомителен режим

1. Всяка етажна собственост би могло да се задължи да обяви електронен адрес, на който да получава и от който да изпраща до община, МВР и др. органи актуална информация. Например, възможно е да се въведе изискване за уведомяване по електронен път на общината и МВР за вписани/отписани собственици/ползватели/обитатели в книгата за етажната собственост. Това ще допринесе за подобряване прилагането на Закона за гражданска регистрация по отношение на адресната регистрация. В ЗГР чл. 99. (1) се казва, че всяко лице е длъжно в срок 30 дни да заяви промяната на настоящия си адрес, но това масово не се прави. Възможно е ЗУЕС и ЗГР да се обвържат, така че да се подобри значително верността на информацията и да се мотивира населението да изпълнява задължението си за заявяване на промени в настоящия адрес. Кореспонденцията по електронен път следва да се осъществява от упълномощено от управителния съвет лице.

2. Изискването за обявяване на обстоятелството за отглеждано животно в самостоятелен обект, регистрирано в книгата за етажната собственост също може да става по електронен път до съответните институции. Кореспонденцията по електронен път следва да се осъществява от упълномощено от управителния съвет лице.

3. Необходимо е да се регламентира механизъм за контрол и санкциониране от общините на етажни собствености, които не са се регистрирали в публичния регистър.

Глава IV. Ремонт, обновяване и поддържане на общите части

1. Необходимо е преформулиране на заглавието в съответствие с фазите от жизнения цикъл на жилищните сгради, а именно: Поддържане, ремонт и обновяване на общите части.

2. Необходимо е да се синхронизира ЗУЕС със Закона за устройство на територията, по отношение на терминологията за ремонтите. ЗУТ борави с два типа ремонт - текущ ремонт и основен ремонт, като в допълнителните разпоредби ясно е дефинирано, че текущият ремонт поддържа в изправност сграда, съоръжения и инсталации, а основният ремонт е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация. В ЗУЕС са въведени два термина необходим ремонт и неотложен ремонт, чиито определения се доближават до тези за текущ и основен ремонт в ЗУТ. Съгласно чл. 148 ал. (13) от ЗУТ (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Разрешение за строеж за извършване на строителни и монтажни работи, като основен ремонт, реконструкция, основно обновяване, преустройство, реставрация и адаптация, при които се засяга конструкцията на строежа, се издава след извършено обследване по реда на чл. 176в и съставяне на технически паспорт по реда на чл. 176а от ЗУТ. На практика за текущите ремонти не се изисква строително разрешение и те биха могли да влязат в определението за поддръжка по ЗУЕС. Освен това, ЗУТ използва термина „основно обновяване“, докато в ЗУЕС се ползва „обновяване“, което отново е повод за противоречиво тълкуване.

3. Необходимо е ясно дефиниране на понятието „поддръжка“ и съответно на „разходи за поддръжка“ и поставяне на необходимия акцент върху поддръжката на общите части. На практика поддържането обхваща ползването, почистването и текущия ремонт /поддържане в изправност/ на общите части, инсталации и съоръжения/, но това не е визирано ясно в допълнителните разпоредби на закона.

4. По отношение на Фонд ремонт и обновяване по чл. 50 ал. 3, би следвало да отпадне възможността за откриване на банкова сметка на името на председателя на УС, а това да става на името на Сдружението на собствениците. Въз основа на регистрацията направена в публичния регистър на съответната община, би следвало да е възможно да се открие банкова сметка на сдружението на собствениците, представлявано от председателя на УС или упълномощено от него лице;

Необходимо е да се въведе външен контрол за набирането на средства във Фонд ремонт и обновяване. В ЗУЕС ясно е записано, че всяка етажна собственост, освен месечните разходи за поддръжка на общите части, трябва да създаде фонд Ремонт и обновяване, в който месечната вноска за всеки апартамент е не по-малко от 1% от минималната работна заплата в страната и в съответствие с притежаваните идеални части от сградата. Никой обаче не контролира създадени ли са такива фондове от 2011 г. насам. Такъв контрол може да се вмени на общините или в отделна общинска наредба за контрол върху управлението на етажната собственост, или като самостоятелен раздел Общинските наредби за поддържане на обществения ред. С нея да се вмени на контролните звена/инспекции в общините да осъществяват контрол дали съответната етажна собственост изпълнява разпоредбите на ЗУЕС.

5. В случай на собственици с много ниски доходи (би трябвало да са ясно разписани нивата на тези доходи), които не могат да осигурят вноските си за поддръжка на ЕС, би могло да се създаде публична финансова институция, която да предоставя безлихвени заеми на етажни собственици за изпълняване на задължителни ремонти. Средствата по тези заеми да се връщат солидарно от всички собственици на ЕС на малки вноски в разумен период от време. Тази публична финансова институция може да ползва целеви средства от държавата/общините, но също и да акумулира средствата от всички задължителни вноски на етажни собственици за фонд „Ремонт и обновяване“.

6. Необходимо е да се задължи сдружението на собствениците да упражнява текущ контрол по време на основен ремонт, реконструкция, обновяване и др. предписани в техническия паспорт СМР в етажната собственост. Една от възможните форми е възлагане на лице с необходимите технически познания/техническо лице за сметка на СС.

7. В чл.54 е предвидено кметовете на общини да осъществяват текущ контрол за етапното изпълнение на мерките, предвидени в техническия паспорт. Необходимо е да се разпишат ясни процедури за привеждане в действие на предписаните от закона мерки и механизми за контрол. Такъв контрол би могъл да се вмени и на ДНСК. Това означава да се проверява от технически компетентни лица дали се изпълняват предписаните в Техническите паспорти на сградите изисквания и препоръки. Има регионални структури на САБ, на КАБ, на Камарата на инженерите конструктори, на

надзора. РДНСК/ общините могат да използва този капацитет временно при организиране на кампании за контролиране на ЗУЕС. Би могло министърът на РРБ да издаде примерни указания за упражняването на контрола.

8. В Част В "Указания и инструкции за безопасна експлоатация" на техническите паспорти, т.5 би следвало да се дават указания и за поддържане в експлоатационна годност на пътническите и товарните асансьори, подвижните платформи, подемниците и др. На практика за асансьорните инсталации в етажните собствениности контрол би следвало да се осъществява от Държавна агенция по метрологичен и технически надзор ДАМТН или оторизирани от нея лица. При пускането на жилищна сграда, асансьорът в нея отговаря на нормите, действащи към момента на въвеждането ѝ в експлоатация. Никой обаче не задължава собствениците да привеждат асансьорите в съответствие с новите изисквания за безопасност, които са значително по-строги към момента. Например, важно е да има устройство за контрол на товара в асансьора или да има човек, който контролира постъпващите товари. Има големи асансьори, които са с ниска товароподемност – хората влизат в асансьора, защото има вместимост, но в същото време товароподемността на съоръжението е ниска. Предписанията за безопасна експлоатация на съоръженията би трябвало да се изпълняват в указания срок и ако това не е изпълнено от ЕС, съответното съоръжение/инсталация да се спира от движение/ползване и да се налага санкция на СС от компетентен орган.

Глава V. Административнонаказателни разпоредби

1. В ЗУЕС липсва действащ механизъм за контрол на изпълнението му. Към момента процедурата за установяване на нарушения на ЗУЕС е следната: 1. Съставя се констативен протокол от УС на етажната собственост, след което протоколът се внася в общината и кметът предприема следващата стъпка 2. Съставяне на акт за административно нарушение. Тази процедура не работи, защото никое сдружение на ЕС не контролира само себе си и няма да сезира общината, че не си е изпълнило задълженията и „иска“ да му се наложи административно наказание. Необходимо е разписването на ясни процедури за контрол на различните по съдържание задължения на собствениците и на сдружението на собствениците, за да се създадат предпоставки за устойчиво управление на етажната собственост в страната.

Допълнителни разпоредби

1. Необходимо е да се даде точно определение за „поддържане на общите части“. Също така би било добре да се посочи изрично, че наемателите попадат в категорията „обитатели“.