

С П Р А В К А

за отразяване на получените предложения и становища в хода на обществените консултации по реда на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове във връзка с публикуван за обществено обсъждане проект на Наредба за единната информационна система на етажната собственост в периода от 11.03.2025 г. до 10.04.2025 г.

Потребител/ Организация	Бележки/Предложения	Приети/ Неприети	Мотиви
akmail	<p>Под формата на въпроси „Защо“ искам да изразя своето възмущение относно начина, по който е структурирана наредбата.</p> <p>1. Защо в наредбата фигурира глава втора, при положение че няма глава първа?</p> <p>2. Защо глава втора съдържа два пъти раздел VII?</p> <p>3. Защо първият по ред раздел VII на глава втора има две заглавия?</p> <p>4. Защо в чл. 22, ал. 2 се прави препратка към „<i>Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове</i>“? Има ли въобще такъв закон или се има предвид Закона за административно-териториалното устройство на Република България?</p> <p>5. Защо в раздел IV на глава втора, който е озаглавен „Съхраняване на ЕИСЕС“, е включена (чл. 14) информация за държавната такса, която се заплаща за вписване на обстоятелства в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост? Какво общо има тази информация със съхраняването на ЕИСЕС, за да се налага нейното включване именно в този раздел? Още повече, че този раздел се намира в глава втора, която е озаглавена „Съдържание на единната информационна система на етажната собственост“, което не предполага по никакъв начин в тази структурна част от</p>	<p>Приети предложения по т. 1, т. 2, т. 3, т. 5.</p> <p>В т. 4, т. 6 и т. 7 не се съдържат конкретни предложения.</p>	<p>По отношение на т. 4 отбелязваме, че Законът за териториалното деление на Столичната община и големите градове е обн. ДВ бр. 66 от 1995 г., изм. ДВ бр.80 от 1995 г., изм. ДВ бр. 90 от 1999 г., изм. ДВ бр. 31 от 2018 г.</p> <p>С този закон се урежда териториалното деление на Столичната община и градовете с население над 300 000 души.</p> <p>Във връзка с т. 6 уведомяваме за следното: Съгласно чл. 47в, ал. 4 от Закона за управлението на етажната собственост (ЗУЕС) в 15-дневен срок от получаване на удостоверение по ал. 1 професионалният управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, трябва да сключи застрахователен договор за застраховка „Професионална отговорност“, която да предостави в 7-дневен срок от сключването на договора на органа по чл. 47б, ал. 1 от ЗУЕС.</p> <p>По отношение на коментара в т. 7 чл. 23 от проекта на наредба отбелязваме, че</p>

	<p>нормативния акт да се съдържа каквато и да било информация от подобен характер (за реда за плащане на държавни такси).</p> <p>6. Защо разпоредбите за задължителната застраховка на професионалните управители на етажна собственост е включена в раздел V на глава втора, а не е обособена в отделен раздел/глава? Какво общо има тази застраховка с регистрацията на професионалните управители на етажна собственост, след като данни за нея нито се изискват, нито се вписват в регистъра?</p> <p>7. Защо вторият по ред раздел VII на глава втора, който е озаглавен „<i>Определяне на идентификационен код на етажната собственост</i>“, съдържа (чл. 23) разпоредба относно образците за заявяване на електронни административни услуги? Какво общо имат тези образци с идентификационния код на етажната собственост, за да бъдат обединени в един раздел? Тук е валиден и вторият ми коментар по т. 5 по-горе.</p>		<p>систематичното място на разпоредбата е в края ѝ.</p>
<p>akmail</p>	<p>Структура на информационната система</p> <p>В чл. 1, т. 1 от наредбата е посочено, че единната информационна система (на етажната собственост) ще съдържа два публични регистъра по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС. Но в закона е посочено, че информационната система трябва да обединява тези регистри. А според речника на българския език думата „обединява“ означава нещо да бъде събрано в едно цяло и да образува единство. Кое то означава, че единната информационна система всъщност трябва да представлява единен регистър, който да обединява в едно двата регистъра по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС. И това се потвърждава от разпоредбата на чл. 47б, ал. 2, където изрично е посочено, че Регистърът на професионалните управители на етажна собственост представлява раздел от „Единния централизиран публичен електронен регистър“.</p> <p>С оглед на гореизложеното предлагам в наредбата ясно да бъде регламентирано следното:</p>	<p>Предложението не се приема.</p>	<p>С Решение № 298 на Министерския съвет от 2021 г. е приета актуализирана Концепция за регистрова реформа (Приложение 2 към Актуализираната Стратегия за развитие на електронното управление в Република България (2019 – 2025), която определя целите, принципите, обхвата, мерките за реформа на съществуващия модел и етапите на реформата.</p> <p>Концепцията изисква всички регистри в една и съща предметна област да бъдат обединени. Обединяването може да стане чрез създаване на единен регистър или чрез създаване на възможност два или повече регистъра в една предметна област да се водят от една или повече администрации чрез единна информационна система. Единната информационна система на етажната собственост съгласно чл. 47а,</p>

	<p>- единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС се създава като Единен централизиран публичен електронен регистър (ЕЦПЕР);</p> <p>- в ЕЦПЕР се обособяват като отделни раздели:</p> <p>1) Единен регистър на професионалните управители на етажна собственост;</p> <p>2) Единен регистър на етажната собственост.</p> <p>Съответно предлагам да се измени и заглавието на наредбата – да стане „Наредба за единния централизиран публичен електронен регистър“.</p>		<p>ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост предвижда два отделни регистъра, а не единен централизиран регистър, разделен в два отделни раздели.</p> <p>Подходът, който е възприет в закона е да се изгради система, а не единен регистър.</p>
<p>akmail</p>	<p>Принцип на правната сигурност</p> <p>Принципът на правна сигурност, който е общ принцип на правото, има за цел да се осигури предвидимост на правните положения и отношения. Зачитането на принципа на правната сигурност изисква институциите на държавата по принцип да избягват непоследователността, която би могла да възникне при прилагане на различните разпоредби от националното право и най-вече в хипотезата, когато тези разпоредби са ориентирани към една и съща цел.</p> <p>А целта на задължителното застраховане на лицата по чл. 47в, ал. 1 от ЗУЕС е да се осигури покритие за вредите, които те могат да причинят на трети лица при или по повод осъществяване на своята професионална дейност.</p> <p>Същата цел има и задължителното застраховане на лицата по чл. 171, ал. 1 от ЗУТ.</p> <p>Ето защо, следвайки принципа на правната сигурност, с наредбата по чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС трябва да се определят условията за задължително застраховане на професионалните управители на етажна собственост по същия начин, както това е сторено по отношение на задължителното застраховане</p>	<p>Предложението не се приема.</p>	<p>Разпоредбите, касаещи застраховането на професионалните управители-търговци, са съобразени с получени становища по време на обществените консултации по реда на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове от Комисията за финансов надзор и от Асоциацията на българските застрахователи, чрез които са отстранени законови несъответствия от проекта на наредба и Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). 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</p>

	<p>на участниците в строителството с наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ.</p> <p>От изключенията, посочени в чл. 17 от проекта на наредбата, е видно, че неговите автори все пак са заимствали нещо от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ. Но защо не са взели пример и от другите разпоредби на тази наредба!?</p> <p>С оглед на гореизложеното и с цел гарантиране на правната сигурност, предлагам в наредбата по чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС да се регламентира:</p> <ul style="list-style-type: none"> - какъв е предмета на задължителната застраховка - за сравнение виж чл. 2, ал. 2 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ; - какво е минималното покритие по задължителната застраховка - за сравнение виж чл. 3 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ; - какви са минималните застрахователни премии – за сравнение виж глава трета от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ; - право на собствениците, ползватели и обитателите на самостоятелни обекти в етажната собственост да получат по всяко време копие от договора за задължителна застраховка – по аналогия на чл. 12, ал. 2 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ. 		<p>обща гражданска отговорност по чл. 429 от КЗ, предвид което нейното задължително покритие е и може да бъде само покритието за гражданската отговорност</p> <p>1. по чл. 429, ал. 1, т. 1 от КЗ, чиито особен (частен) случай задължителната застраховка за професионална отговорност представлява съобразно разпоредите на КЗ.</p> <p>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 доброволното 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.</p>
<p>akmail</p>	<p>Приложение 1 към чл. 15, ал. 1</p> <p>1. Предлагам в образца на заявление за вписване в регистъра на професионалните управители на етажна собственост да се променят поле № 4 и поле № 5, като от тях отпадат данните за номер на стационарен телефон и номер на факс, тъй като тези средства за комуникация от разстояние са морално и технологично остарели и отдавна не се използват.</p> <p>2. Освен това предлагам в поле № 4 да отпадне обособеното място за населено място, тъй като съгласно т. 4</p>	<p>Приемат се предложенията в т. 2, т. 3 и т. 4. Отхвърля се т. 1.</p>	<p>По отношение предложението да отпадат поле № 4 и поле № 5 от образца на заявление за вписване в Регистъра на професионалните управители отбелязваме, че попълването им е правна възможност при наличието им, а не задължение. Съгласно чл. 17, ал. 1 от Търговския закон всеки търговец може да открие клон извън населеното място, където се намира неговото седалище. Клонът се</p>

	<p>от указанията за попълване на заявлението името на населеното място се попълва в секцията „Седалище“ и няма нужда тази информация да се повтаря на още едно място.</p> <p>3. изречението за отговорността по чл. 313 НК в края на заявлението да се уеднакви със същото по смисъл изречение в края на образца на декларацията по чл. 47б, ал. 4, т. 1 от ЗУЕС;</p> <p>4. в т. 2 от указанията за попълване да се уточни, че персоналният идентификационен код (ПИК) е този, който е бил издаден от Агенцията по вписванията при регистриране на търговеца, за да не се бърка с ПИК, който е издаден от друга държавна институция като например НОИ или НАП;</p> <p>5. в т. 4 от указанията за попълване да се заличи последното изречение, което гласи <i>„Посочват се също седалището и адреса на управление на клоновете, ако има такива.“</i>, тъй като клонът не е самостоятелна фирма, различна от дружеството, което го е създадо.</p>		<p>вписва в Търговския регистър към Агенцията по вписванията въз основа на писмено заявление, което съдържа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. седалище и предмет на дейност на клона; 2. данни за лицето, което управлява клона, и за обема на представителната му власт. <p>Клонът има отделно седалище и адрес на управление. (аргумент чл. 17, ал. 2, връзка с чл. 20 от Търговския закон.)</p>
akmail	<p>Последици от заличаване на професионален управител-търговец</p> <p>Предлагам в чл. 15 да се добави алинея 5, която да гласи следното:</p> <p><i>„(5) От датата на заличаване на професионалния управител-търговец издаденото на негово име удостоверение за регистрация става невалидно и се прекратяват всички права, произтичащи от това удостоверение.“</i></p> <p>Мотиви: Да се внесе по-голяма яснота относно последиците от заличаването на търговеца от регистъра.</p>	Приема се.	
akmail	<p>Приложение 2 към чл. 15, ал. 4</p> <p>Предлагам да се промени името на документа на:</p>	Приема се.	

	<p>„Уведомление за извършено заличаване на търговец от регистъра на професионалните управители на етажна собственост“.</p> <p>Мотиви: Използване на по-ясен и разбираем изказ и постигане на по-добра съгласуваност с чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС.</p> <p>Освен това в образеца на уведомлението има неправилна препратка към чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС.</p>		
akmail	<p>Данни в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1</p> <p>Според чл. 47в, ал. 3 от ЗУЕС данните, които трябва да се публикуват в регистъра на професионалните управители на етажна собственост, трябва да включват:</p> <ul style="list-style-type: none"> • адрес за кореспонденция; • управител; • едноличен собственик на капитала. <p>Но нито в ЗУЕС, нито в наредбата е посочено, как трябва да се процедира, ако част от тези данни липсват.</p> <p>Например един търговец може изобщо да няма внесен капитал (ако е персонално дружество) или неговият капитал да е собственост на няколко лица.</p> <p>Също така, в зависимост от вида на дружеството, един търговец може да има няколко управителя или дори колективен управителен орган.</p> <p>Не е ясно и как се определя/декларира адреса за кореспонденция, тъй като в образеца на заявлението за вписване има поле само за адреса на управление.</p> <p>С оглед на тази нормативна празнота, предлагам в наредбата да се уреди изрично какво точно се записва в електронните партии, съответно се публикува в регистъра на професионалните управители на етажна собственост, когато</p>	Приемат се.	

	<p>част от данните, посочени в чл. 47в, ал. 3 от ЗУЕС, не са налични по обективни причини.</p>		
	<p>Възражения по чл. 21</p> <p>В предходен коментар отбелязах, че чл. 21 от наредбата има две заглавия:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Регистрация на етажна собственост</i> <p>И</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Регистрация на етажна собственост на територията на Република България.</i> <p>Но сега искам да направя възражение за това, че нито едно от тези заглавия не съответства на съдържанието на нормативната разпоредба, за която се отнася. Защото с чл. 21 всъщност се регламентира регистрацията не на етажна собственост, а на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България.</p> <p>Възразявам и срещу образаца на документ, който се явява приложение №4 към чл. 21, по следните съображения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • приложението неясно защо е наречено „заявление“, въпреки че в чл. 56, ал. 3 от ЗУЕС се използва термина „уведомление“; • в ЗУЕС не се съдържа разпоредба, с която на Министъра на регионалното развитие и благоустройството да се делегира правомощие да утвърждава образец на този документ, каквито например се съдържат в чл. 7, ал. 7, чл. 23, ал. 1, т. 3а, чл. 28, ал. 3 или чл. 47б, ал. 4 от закона; • в образаца на документа, неясно защо, е отбелязано специално, че предоставянето на информация за електронна поща не е задължително. А по този начин се нарушава законовото изискване, закрепено в чл. 47е, ал. 1, изречение трето от ЗУЕС, в регистъра на етажната собственост да се 	<p>Приема се по принцип.</p>	

	<p>вписва информация и за електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя).</p> <p>Възразявам и за това, че чл. 21 не е формулиран кратко, точно и ясно, както изисква чл. 9, ал. 1 от ЗНА. Най-малкото в него няма и една дума за това какво се прави, когато се установи, че подадените от председателя на управителния съвет (управителя) данни за вписване са непълни или неточни. Ако се налага човек да чете закона (чл. 47е от ЗУЕС), за да разбере какво се прави в такъв случай, за какво въобще служи наредбата!?</p>		
	<p>Предложения по чл. 21</p> <p>С оглед на направените по-горе възражения, предлагам следното:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заглавието на чл. 21 да се промени на „Регистрация на управителен съвет (управител) на етажна собственост“; 2. чл. 21 да се преформулира по следния начин: <p>„Чл. 21. (1) Всички управителни съвети (управители) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост подлежат на вписване в Единния централизиран регистър на етажната собственост.</p> <p>(2) За целите на вписването в регистъра по ал. 1 председателят на управителния съвет (управителя) на сградата или входа подава уведомление до общинската или районната администрация по местонахождението на сградата в срок до един месец от избирането му, заедно с копие от протокола от проведеното общо събрание на етажната собственост. Уведомлението трябва да съдържа информация за:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. адреса на етажната собственост; 2. идентификатора на сградата и броя самостоятелни обекти в нея; 3. имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в 	<p>Приема се предложението относно заглавието на чл. 21 от проекта на наредба. Приема се предложението в чл. 21, ал. 2, т. 2, предложението в ал. 6. Не се приема предложението в ал. 2.</p>	<p>Обстоятелствата, подлежащи на вписване в Регистъра на етажната собственост относно управителните съвети (управителите), са уредени в чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС, поради което не следва да бъдат изброявани отново.</p>

регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера, заедно с телефони за връзка и електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя);

4. размера на определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване".

(3) При промяна на някое от обстоятелствата по ал. 2 председателят на управителния съвет (управителят) подава уведомление до общинската или районната администрация в срок до един месец от узнаването. Ако промяната се дължи на решение, взето от общото събрание на етажната собственост, към уведомлението се прилага и копие от протокола от събранието.

(4) Уведомленията по ал. 2 и 3 се подават по електронен път или на траен носител, като в 14-дневен срок от получаването им кмета на съответната община или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на закона и ако установи, че предоставените данни са:

1. пълни и точни, въвежда информацията в регистъра по ал. 1;

2. непълни или неточни, указва на председателя на управителния съвет (управителя) да отстрани непълнотите или неточностите в 14-дневен срок.

(5) Ако непълнотите или неточностите в данните не бъдат отстранени в срока по ал. 4, т. 2, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване, който незабавно се връчва на председателя на управителния съвет или на управителя на етажната собственост, или на професионалния управител-търговец, избран по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС.

(6) В случаите по ал. 4, т. 1, ако етажната собственост не е била вписана до този момент в регистъра по ал. 1, за нея се определя идентификационен код съгласно чл. 22 и се открива електронна партида, по която се въвежда съответната информация.

<p>akmail</p>	<p>Възражения и предложения по чл. 1</p> <p>Предлагам чл. 1 да се промени по следния начин:</p> <p>„Чл. 1. С наредбата се определят:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. редът за събирането, обработването, съхраняването и поддържането на регистрите и компетентните административни органи, които имат право да вписват, актуализират и заличават съответните данни в единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС); 2. редът за определяне на идентификационен код на етажната собственост съгласно чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС; 3. условията и редът за задължително застраховане на лицата по чл. 47в, ал. 1 от ЗУЕС, включително застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии.“ <p>Мотиви: Формулировката на т. 4 от чл. 1 се разминава със законовата делегация по чл. 47в, ал. 6 от ЗУЕС. А чл. 9, ал. 1 от ЗНА изисква нормативните разпоредби да бъдат точни и ясни.</p> <p>Освен това в ЗУЕС липсва изрична делегация, че редът и начинът на създаване, поддържане, използване и развитие на единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС трябва да се определи с наредба, още по-малко с тази по чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС. Коего означава, че с т. 1 на чл. 1 от наредбата се нарушава изискването на чл. 12 от ЗНА.</p> <p>Предлагам и да се промени името на информационната система, както и името на самата наредба, защото, видно от наименованието на глава трета от ЗУЕС, единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 следва да се нарича „Единна информационна система на професионалните управители, сдруженията на собствениците и на етажната собственост“.</p>	<p>Приема се предложението в т. 1, т. 2, т. 7. Не се приема т. 3.</p>	<p>По отношение на бележката в т. 3 следва да се вземе предвид чл. 2, ал. 2 от проекта на наредба, съгласно който за създаването на За създаване и поддържане в актуално състояние на данните в електронните партии и документите по електронните досиета на професионалните управители в единната информационна система отговаря министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него лице.</p> <p>По отношение на данните в Регистъра на етажната собственост съгласно § 3, ал. 12 от Преходните и заключителните разпоредби на проекта на наредба общинските/районните администрации следва да въведат всички налични данни относно етажните собственици и сдруженията на собствениците на тяхната територия в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС в 6-месечен срок от започване на функциониране на ЕИСЕС.</p> <p>Чл. 2, ал. 6 от проекта на наредба предвижда хипотетична промяна в обхвата на достъпа, която би могла да настъпи, е единствено правна възможност.</p>
----------------------	--	---	---

Възражения по чл. 2

Възразявам цялостно срещу разпоредбите на чл. 2 поради тяхното съществено отклонение от разпоредбите на ЗУЕС. Мотивите ми за това са следните:

1. Предложената формулировка на чл. 2, ал. 1 не съответства на чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС, според която единната информационна система се създава и поддържа към МРРБ, а не от министъра, който оглавява МРРБ. За да може ал. 1 на чл. 2 да остане във вида, в който е предложена, необходимо е преди това разпоредбата на чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС да се промени и да заприлича на тази по чл. 7д, ал. 1 от ЗЕУ.

2. В наредбата не е посочено как се осигурява достъп до данните в регистрите по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС. След като в закона е указано, че тези регистри са публични, би трябвало достъпът до данните в тях да бъде свободен и безплатен.

3. В ал. 3 на чл. 2 е посочено, че актуализацията на данните в регистрите се извършва от длъжностни лица, определени с нарочен акт. Но остава неуреден въпросът от кого се извършва първоначалното вписване и заличаването на данни;

4. Според ал. 2 на чл. 2 вписването, актуализацията и заличаването на данни в Регистъра на етажната собственост се извършва от съответната общинска администрация. Но според ал. 4 оторизиран достъп да извършват такива действия могат да получат и длъжностни лица от районни администрации. Това противоречие между разпоредбите на двете алинеи е в разрез с изискванията на чл. 9, ал. 1 от ЗНА.

5. Разпоредбата на ал. 4 на чл. 2 е вътрешно противоречива. От една страна тя казва, че определени длъжностни лица в общинските и районни администрации имат правомощия да откриват електронни партиди и да въвеждат данни в тях, но от друга страна казва, че въпросните лица не могат да упражняват тези свои правомощия, ако не им бъде предоставен оторизиран достъп от страна на министъра на регионалното развитие и благоустройството или определено от него лице (без да се уточнява дали става въпрос за длъжностно лице или това може да е всяко лице, включително юридическо лице). Но чл. 47а, ал. 2 от ЗУЕС

	<p>определя, че оторизиран достъп за извършване на вписване, актуализиране и заличаване на данни за обстоятелствата, които подлежат на вписване трябва да има всяка общинска администрация. Тоест районните администрации не трябва да имат такъв достъп, а достъпът на общинските администрации трябва да е постоянен (по силата на закона), а не да зависи от волята на министъра или определено от него лице.</p> <p>6. В ал. 6 се говори за „промяна в обхвата на достъпа“, което звучи несериозно. Няма логика да има деление и специализация на длъжностните лица – едни само да вписват, други само да актуализират, а трети само да заличават данни. Освен това според чл. 3 от наредбата няма варианти за обхват на достъпа и всички длъжностни лица по чл. 2 имат еднакви права, тоест обхватът на техния достъп не подлежи на промяна.</p> <p>7. Според ал. 7 при необходимост от прекратяване на правото на достъп на длъжностно лице ръководителят на съответната администрация трябва да посочи и причината за прекратяване на достъпа. А в следващата алинея (ал. 8) се сочи, че достъпът се прекратява задължително само в определени случаи. Така възниква въпросът в кои случаи не е задължително прекратяване на достъпа, въпреки че ръководителят на съответната администрация е поискал това. Ако прекратяването на достъпа е задължително във всички случаи, тогава е по-логично ал. 7 и ал. 8 да се обединят в една разпоредба. Ако все пак има случаи, в които прекратяването на достъпа не е задължително, редно е в наредбата да се посочат кои са те, за да се спази изискването по чл. 9, ал. 1 от ЗНА за точност и яснота на нормативните разпоредби.</p>		
akmail	<p>Предложение за нов чл. 2</p> <p>Във връзка с изложените в предходния коментар възражения предлагам чл. 2 да бъде формулиран по друг начин, а именно:</p> <p>„Чл. 2. (1) Към Министерството на регионалното развитие и благоустройството се създава и поддържа единна информационна система, която обединява следните централизирани регистри:</p>	Приема се по принцип.	

	<p>1. регистър на професионалните управители на етажна собственост;</p> <p>2. регистър на етажната собственост, съдържащ данни за:</p> <p>а) сдруженията на собствениците на територията на Република България;</p> <p>б) управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входи в режим на етажна собственост на територията на Република България.</p> <p>(2) В единната информационна система се създават и поддържат потребителски профили на длъжностните лица, които имат право да въвеждат, актуализират и заличават данни в регистрите по ал. 1, т. 1 и 2. Всеки потребителски профил включва данни за длъжностното лице (име, ЕГН, длъжност и телефон за връзка), а също така неговото потребителско име и квалифицирано удостоверение за електронен подпис.</p> <p>(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството определя със свой акт длъжностните лица, които:</p> <p>1. отговарят за създаването и поддържането на единната информационна система и на потребителските профили в нея;</p> <p>2. могат да въвеждат, актуализират и заличават данни в регистъра по ал. 1, т. 1, като тези длъжностни лица отговарят за достоверността на въвежданата информация, както и за навременното ѝ въвеждане.</p> <p>(4) Кметът на всяка община определя със свой акт служителите на общинската администрация, които могат да въвеждат, актуализират и заличават данни в регистъра по ал. 1, т. 2 и изпраща до министъра на регионалното развитие и благоустройството писмено искане за създаване на</p>		
--	--	--	--

	<p>потребителски профили на тези лица в единната информационна система.</p> <p>(5) Длъжностните лица с активен потребителски профил в единната информационна система осъществяват достъп до съответния регистър чрез потребителски или програмен интерфейс с квалифициран електронен подпис, издаден в съответствие с изискванията на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги. Достъпът чрез програмен интерфейс може да се осъществи и с други мерки и средства за защита.</p> <p>(6) Лицата по ал. 5 се лишават от достъп до съответния регистър чрез дезактивиране на техния потребителски профил по искане на ръководителя на съответната администрация. Потребителският профил се дезактивира на датата, посочена в искането, а ако такава дата не е посочена – незабавно след получаване на заявката.</p> <p>(7) Достъпът до данните, публикувани в регистрите по ал. 1, е свободен и безплатен."</p>		
<p>akmail</p>	<p>Уникален номер на партида</p> <p>Според наредбата уникалният номер на всяка електронна партида може да бъде цифров или буквено-цифров, но не се указва нито от колко знака се състои този номер, нито кои букви и от коя азбука са позволени за употреба. По този начин се нарушава изискването по чл. 9, ал. 1 от ЗНА разпоредбите на нормативните актове да бъдат точни и ясни.</p> <p>Затова предлагам в наредбата да се регламентира по ясен и недвусмислен начин как се определя уникалният номер на електронната партида – от колко знака се състои този номер и какви могат да бъдат тези знаци.</p>	<p>Не се приема.</p>	<p>В чл. 8, ал. 1, т. 1 от проекта на наредба е предвидено уникалният номер на партидата да бъде цифров или буквено-цифров уникален номер за всяка електронна партида. Съюзът „или“ предоставя правна възможност да бъде едно от двете, като при изграждането му ще бъдат съобразени изискванията на Закона за електронното управление и Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги. Проектът на наредба е съгласуван и с министъра на електронното управление по реда на чл. 7з от Закона за електронното управление и по разпоредба не са получени бележки, налагащи нейното изменение.</p>

<p>akmail</p>	<p>Коментари по чл. 15, ал. 3</p> <p>Възразявам срещу третата алинея на чл. 15, тъй като тя до голяма степен преповтаря по смисъл първата алинея на чл. 6, като по този начин се нарушава чл. 9, ал. 1 от ЗНА.</p> <p>Затова предлагам тази алинея да се промени по следния начин:</p> <p><i>„(3) В срок от 30 дни от получаването на заявлението или от момента на отстраняване на нередностите в заявлението или приложенията към него документи министърът на регионалното развитие и благоустройството или оправомощено от него длъжностно лице издава удостоверение за регистрация на професионалния управител-търговец съгласно приложение № 1а.“</i></p> <p>Съответно приложеният към пакета от документи образец на такова удостоверение да се добави към наредбата като приложение № 1а към чл. 15, ал. 3.</p>	<p>Не се приема.</p>	<p>Срокът за издаване на удостоверение на регистрация е ясно и изчерпателно уреден в чл. 47в, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост. Уреждането му и в наредбата ще създаде необходимост от изменението и на двата нормативни акта, ако в бъдеще се измени чл. 47в, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост.</p>
	<p>Коментари по чл. 15, ал. 4</p> <p>Възразявам срещу четвъртата алинея на чл. 15, която предвижда заличаването на професионален управител да се извършва служебно само в случаите по чл. 47г, ал. 1, т. 1, 2, 4 и 5 от ЗУЕС. Мотивите ми за това са следните:</p> <p>а) служебно заличаване трябва да се извършва и при изтичане на срока на действие на регистрацията, който не може да е по-голям от 5 години;</p> <p>б) според чл. 47г, ал. 2 от ЗУЕС министърът на регионалното развитие и благоустройството не може да следи служебно за обстоятелството по чл. 47г, ал. 1, т. 4. Следователно е недопустимо да се извършва служебно заличаване на професионалния управител в тези случаи.</p> <p>Освен това формулировката на ал. 4 е непълна, защото не дава информация какво се случва с партидата след заличаването.</p>	<p>Приема се предложението в б. „а“.</p>	<p>Във връзка със служебното заличаване следва да се има предвид, че съгласно чл. 47г, ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) кметът на общината или района има задължение да уведоми министъра на регионалното развитие и благоустройството в 14-дневен срок след влизането в сила на издадено от него или от оправомощено от него длъжностно лице наказателно постановление по реда на ЗУЕС.</p>

	<p>Разпоредбата на чл. 47г, ал. 4 от ЗУЕС указва, че лице, което е било заличено, но иска отново да извършва дейност по управление на етажна собственост, трябва да подаде ново заявление за вписване. И след като законът изисква ново вписване, логично е то да се извърши чрез откриване на нова партия, а старата партия да не може да се използва повече.</p> <p>Затова предлагам ал. 4 да се промени по следния начин:</p> <p><i>„(4) Вписаните в регистъра на професионалните управители на етажна собственост търговци се заличават с изтичането на срока на действие на тяхната регистрация, както и в случаите по чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС. Датата на заличаването се отбелязва в съответната електронна партия, след което не се допуска вписване на нови обстоятелства в нея. Когато заличаването се извършва на някое от основанията по чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС, министърът на регионалното развитие и благоустройството издава уведомление съгласно приложение № 2, което може да се оспори по реда на Административнопроцесуалния кодекс.“</i></p>		
akmail	<p>Коментари по чл. 19</p> <p>Съгласно чл. 47в, ал. 6 от ЗУЕС с наредбата трябва да се определят минималните застрахователни премии по задължителната застраховка „Професионална отговорност“ на професионалните управители на етажна собственост. С това се цели регламентиране на едно минимално ценово ниво, под което да не може да слезе нито един застраховател и по този начин се намалява вероятността за ценови дъмпинг.</p> <p>Но с предложената формулировка на чл. 19 се прави опит това законово изискване да бъде заобиколено.</p> <p>С оглед на горното предлагам чл. 19 да добие вид, подобен на този на чл. 9, ал. 1 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ, а именно:</p> <p><i>„Чл. 19. Минималният размер на застрахователната премия по отделна полица е едно на хиляда от агрегатния лимит, но не по-малко от 50 лв.“</i></p>	Не се приема.	<p>По време на обществените консултации, проведени по реда на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове от Комисията за финансов надзор и от Асоциацията на българските застрахователи е обсъдено, че</p> <p>в новия текст на ал. 6 на чл. 47в от ЗУЕС е упоменато нещо, което не е предлагано, т.е., че в наредбата ще се определят „минималните застрахователни суми и премии“, което е неprecizно. В тази връзка в проекта за наредба е предвиден отделен чл. 20, който предвижда определянето на минимални застрахователни премии в нейното съдържание.</p> <p>Отбелязват, че е много важно да се има предвид, че определянето на минимални застрахователни премии в</p>

нормативен акт не е допустимо и това пряко ще противоречи на кодекса за застраховането (КЗ), както 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 и 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

			<p>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.</p>
<p>akmail</p>	<p>Коментари по чл. 20</p> <p>Предлагам в чл. 20, ал. 1:</p> <p>1. в изречение първо да се заличат думите „б. „а““, защото Регистърът на етажната собственост е по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС и с буквите „а“ и „б“ към тази точка само се определят какви данни се съдържат в този регистър;</p> <p>2. в изречение второ да се заличат думите „<i>които не са вече вписани от друг административен орган</i>“ и запетаята след тях, защото в чл. 47д, ал. 1 от ЗУЕС изрично е отбелязано, че вписването на сдруженията на собствениците става чрез съответната община по местонахождение на сградата в режим на етажна собственост. И на практика липсва законово основание някой друг административен орган да може да вписва данни по партидата на сдружението в регистъра на етажната собственост;</p> <p>3. да се добави изречение трето - „<i>Заявлението се подава пред общинската администрация по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост лично или чрез упълномощен представител.</i>“. В чл. 15, ал. 1 е посочено изрично къде се подава заявлението за регистриране на професионален управител на етажната собственост и е логично подобен текст да фигурира и в чл. 20, ал. 1.</p> <p>Възразявам срещу ал. 2 от чл. 20 по следните съображения:</p> <p>4. Разпоредбата изисква разглеждането на заявленията да става по реда на постъпването им, което предполага те да получават входящ номер от деловодството на съответната общинска администрация. Но в образеца на заявлението (приложение № 3 от наредбата) няма предвидено място за</p>	<p>Приемат се предложенията в т. 1, т. 2, т. 3, т. 4, не се приемат предложенията по точки 5-8 включително.</p>	<p>По отношение на предложението в т. 6 отбелязваме, че отговорните лица да разглеждат заявленията за регистрация на сдружение на собствениците са лицата, които съгласно длъжностната си характеристика и/или съгласно изрична заповед и съгласно съответния Устройствен правилник за общинската администрация са натоварени със задължението да извършват дейността по регистрация.</p> <p>Съгласно чл. 7, ал. 1 общата администрация има отдел/дирекция, който осъществява общата организация по административното обслужване на физически и юридически лица и координацията със структурните звена от специализираната администрация относно предоставянето услуги на гражданите, както и извършва техническите дейности по административното обслужване.</p> <p>Във връзка с горното, не считаме, че изразът „отговорното лице“, посочено в ал. 2 на чл. 20, е неясен.</p> <p>В проекта на наредба е посочено, че заявленията се разглеждат от</p>

	<p>поставяне на входящ номер. Не е ясно и как ще се поставя входящ номер на заявленията, които се подават по електронен път;</p> <p>5. Наредбата не указва нито кой трябва да следи за реда, по който се обработват заявленията, нито дали нарушаването на този ред води до някакви последици;</p> <p>6. Не става ясно кои „отговорни“ длъжностни лица са адресати на разпоредбата. Това може да са деловодителите, които приемат заявленията при подаването им, а може да са и други общински служители, които имат достъп до ЕИСЕС да въвеждат информация в съответния регистър;</p> <p>7. Съгласно изречение второ на чл. 47д, ал. 1 от ЗУЕС, срокът за въвеждане на информацията за съответното сдружение е 14-дневен. Този срок прави абсолютно безпредметно да се определя ред за разглеждане на заявленията.</p> <p>8. Възразявам срещу ал. 3 от чл. 20, защото тя до голяма степен преповтаря по смисъл първата алинея на чл. 6, като по този начин се нарушава чл. 9, ал. 1 от ЗНА.</p> <p>Възразявам и срещу ал. 4 от чл. 20, защото нейното съдържание предполага тя да бъде първа, а не последна алинея от чл. 20.</p>		<p>отговорните длъжностни лица по реда на постъпването им. Срокът за разглеждането им съгласно чл. 47д, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост е 14-дневен. Възможно е в рамките на един работен ден да постъпят повече от едно заявления, за които започва да тече 14-дневния срок, но които ще бъдат разгледани организационно от служителите по реда на постъпването им.</p>
<p>akmail</p>	<p>Подновяване на регистрация на професионален управител</p> <p>Съгласно чл. 47в, ал. 2 от ЗУЕС регистрацията на професионалните управители на етажна собственост е със срок на действие до 5 години, като не се предвижда възможност този срок да бъде удължаван.</p> <p>В същото време чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС не предвижда заличаване на търговеца при изтичане на срока на регистрацията му. Съответно, на основание чл. 12, ал. 1 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги, при изтичане на срока на регистрацията в партидата</p>	<p>Приема се.</p>	

на съответния търговец трябва да се създаде отделен нов журналинен запис, отразяващ актуалното състояние.

Също така би било логично след изтичането на срока на регистрацията съответният търговец да може да подаде ново заявление за вписване в регистъра, въз основа на което да му бъде издадено и ново удостоверение за регистрацията.

Но нито в закона, нито в наредбата има определен ред за подновяване на регистрацията.

За да се преодолее тази нормативна празнота, предлагам в чл. 15 от наредбата да се добавят алинеи със следното примерно съдържание:

„(xx) Министерството на регионалното развитие и благоустройството следи служебно за изтичането на срока на действие на регистрацията на всеки професионален управител-търговец, който е вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. При изтичането на този срок се погасява правото на търговеца да извършва по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на Република България, освен ако търговецът не е регистриран като професионален управител за нов срок съгласно ал. уу.

(yy) Търговец, който е вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, може да подаде заявление за повторна регистрацията като професионален управител до един месец преди изтичането на срока на текущата му регистрацията, като съответно се прилага ал. 1. При подновяване на регистрацията за нов срок се издава ново удостоверение за регистрацията на търговеца.

(zz) В случаите по ал. xx и уу в партидата на съответния търговец се създава нов журналинен запис, отразяващ актуалното състояние.“

Съответно в образеца на заявлението (приложение № 1) предлагам да се добави нов вид заявление – за подновяване на регистрацията.

<p>akmail</p>	<p>Съгласуване на наредбата</p> <p>Моля към документите, публикувани за обществено обсъждане, да се добави и такъв, който да удостоверява, че проектът на наредбата е съгласуван от вносителя с министъра на електронното управление, както изисква чл. 7з, ал. 1 от ЗЕУ.</p> <p>В противен случай ще има основание да се смята, че нормативния акт е бил приет в нарушение на законоустановените правила.</p>	<p>Приема се.</p>	<p>Проектът на наредба е съгласуван от министъра на електронното управление в изпълнение на изискването на чл. 7з, ал. 1 от Закона за електронното управление.</p>
<p>akmail</p>	<p>Начин за определяне на уникален номер на партида</p> <p>Съгласно чл. 11, ал. 5 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги всеки запис в регистър трябва да има уникален идентификатор, генериран по един от следните начини:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. съгласно стандарт RFC 4122; 2. съгласно методиката по приложение № 3 от въпросната наредба; 3. друг начин, определен в нормативен акт. <p>Идентификаторите, генерирани по първия начин представляват 36-значен буквено-цифров низ (стринг).</p> <p>Идентификаторите, генерирани по втория начин (съгласно методиката) представляват 16-значен низ (стринг) от цифри.</p> <p>Но според чл. 8 от наредбата за ЕИСЕС уникалните номера на партидите в двата регистъра по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС могат да бъдат както цифрови, така и буквено-цифрови. Което навежда на мисълта, че тези номера ще се генерират или по повече от един начин, или по някакъв неуточнен начин.</p>	<p>Не се приема.</p>	<p>Проектът на наредба е съгласуван от министъра на електронното управление на основание чл. 7з, ал. 1 от Закона за електронното управление, като компетентното министерство не е дало бележки по отношение на начина на определяне на</p> <p>В техническата спецификация на обществената поръчка за избор на външен изпълнител на единната информационна система ще бъде изрично посочено, че при нейното изграждане ще се спазват стриктно изискванията на Закона за електронното управление и Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги.</p>

	<p>В първата хипотеза ще е налице нарушение на изискването по Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги да се използва само един начин за генериране на уникален идентификатор.</p> <p>Във втората хипотеза също ще е налице нарушение на въпросната наредба, защото не е спазено изискването в наредбата на ЕИСЕС да бъде определен друг начин за генериране на уникален номер на партидите.</p> <p>С оглед на гореизложеното призовавам наредбата за ЕИСЕС да се преработи и допълни, като в нея еднозначно бъде определен начинът, по който се генерира уникалният номер на партида.</p>		
akmail	<p>Структурирани данни</p> <p>В наредбата се говори за структурирани данни на няколко места – в чл. 5, който дори специално е наименован „<i>Структурирани данни</i>“, както и в чл. 13.</p> <p>Предлагам разпоредбите, свързани с тези данни, да се обособят на едно място в наредбата, за да се спази изискването по чл. 9, ал. 1 от ЗНА за точно и ясно формулиране на нормативните разпоредби.</p>	Приема се по принцип.	
akmail	<p>Архивиране на базата данни</p> <p>Възразявам срещу чл. 11 от наредбата, който предвижда базата данни за календарна година на ЕИСЕС да се архивира веднъж годишно по следните съображения:</p> <p>1. разпоредбата не е формулирана точно и ясно, както изисква чл. 9, ал. 1 от ЗНА;</p> <p>Така например не се разбира:</p> <p>а) защо за всяка календарна година трябва да има отделна база данни на ЕИСЕС, както и кога и как се създава базата данни за следващата календарна година. Не мога да схвана каква е</p>	Приема се по принцип.	По отношение на архивирането на системата в разпоредбата на чл. 12 от проекта на наредбата изрично е посочено, че при водене и съхраняване на регистрите в ЕИСЕС се съобразяват стандартите и политиките за съхраняване и архивиране на данни в публични информационни системи и установените общи нормативни изисквания за електронно управление в държавната администрация.

	<p>логиката да се правят по няколко бази данни (за всяка календарна година), които да съдържат едни и същи данни.</p> <p>б) кога точно се извършва архивирането на базата данни – веднага след изтичането на съответната календарна година или по някое време следващата година, или когато и да е в някоя от следващите години;</p> <p>в) какво се случва с базата данни от момента, в който изтече съответната календарна година, до момента на архивирането? Тази база данни остава ли активна или вече няма да има достъп до нея?</p> <p>2. Според чл. 12 от наредбата за ЕИСЕС „при водене и съхраняване на регистрите в ЕИСЕС се съобразяват стандартите и политиките за съхраняване и архивиране на данни в публични информационни системи и установените общи нормативни изисквания за електронно управление в държавната администрация“. Коего предполага, че трябва да се спазват нормите на Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги.</p> <p>Но според чл. 32, ал. 6 от въпросната наредба архивиране на електронни документи се допуска само след изтичане на срока за тяхното съхранение. И след като чл. 10 от наредбата за ЕИСЕС предвижда безсрочно съхранение на данните в системата, излиза, че архивирането на данните в ЕИСЕС е недопустимо.</p> <p>Следва да се има предвид и чл. 43 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги, който определя, че на архивиране подлежат само електронни документи, по-стари от две години, чийто срок на валидност е изтекъл, освен ако в закон не е предвидено друго. А след като наредбата за ЕИСЕС не е закон, тя не може да определя друг ред за архивиране на базата данни на ЕИСЕС.</p>		
--	--	--	--

	<p>На база изложеното по-горе предлагам чл. 11 от наредбата за ЕИСЕС да бъде заличен.</p>		
<p>akmail</p>	<p>Първи коментар по ПЗР</p> <p>§2 от ПЗР предвижда новата наредба да отмени Наредба № РД-02-20-8 от 11 май 2012 г., а от своя страна §4 разпорежда отменяването да стане от момента на започване на функционирането на ЕИСЕС.</p> <p>Възразявам срещу тези разпоредби по следните съображения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Наредба № РД-02-20-8 от 11 май 2012 г. е с отпаднало правно основание (чл. 44, ал. 4 от ЗУЕС е отменен през 2024 г.) и на основание чл. 13, ал. 1 от ЗНА не се ползва с юридическа сила. Така че няма нужда да се чака ЕИСЕС да започне да функционира, за да бъде отменена изрично тази наредба. - в глава втора е определено съдържанието на ЕИСЕС и то включва електронни партиди на професионалните управители-търговци, вписани в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. А от формулировката на §4 от ПЗР на наредбата излиза, че чл. 8, ал. 1, с който се определя съдържанието на тези партиди, както и чл. 15, с който се определя регистрацията на професионалните управители, ще влязат в сила от датата на обнародване на наредбата. Това означава, че част от съдържанието на ЕИСЕС (регистъра на професионалните управители) ще бъде налично с влизането в сила на наредбата. От което пък следва, че и самата ЕИСЕС също ще започне да функционира (макар и частично) от обнародването на наредбата. <p>На база същите съображения възразявам и срещу §3, ал. 1 от ПЗР, който предвижда до започването на функционирането на ЕИСЕС регистрацията на сдруженията на собствениците и вписването на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост</p>	<p>Приема се по принцип.</p>	<p>С приемането на наредбата и с изменението на Тарифа № 14 за таксите, които се събират в системата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и от областните управители ще е възможно да бъдат регистрирани професионални управители-търговци и да бъдат вписвани в Регистъра на професионалните управители.</p> <p>Функционирането на единната информационна система ще започне от момента на физическото ѝ изграждане и въвеждане в експлоатация от външен изпълнител, избран по реда на Закона за обществените поръчки.</p> <p>Процедурата по избор на изпълнител за изграждането на единната информационна система ще бъде предхождано от извършването на анализ на нормативната уредба, текущото състояние на поддържаните регистри и работните процеси свързани с управлението на етажната собственост и изграждането единна информационна система.</p>

	<p>да се осъществява по реда, определен в Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г.</p> <p>Като допълнително съображение против тази разпоредба искам да изтъкна и обстоятелството, че Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г. урежда само реда за водене на публични регистри (към всяка община) на сдруженията на собствениците (за справка - чл. 1 от въпросната наредба). Но с нея не се определя никакъв ред за вписване на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост. Има единствено изискване (чл. 11 от наредбата) общинските и районните администрации да събират и предоставят данни за управителите или за председателите на управителни съвети (не и за останалите техни членове) във вид на справка.</p>		
akmail	<p>Втори коментар по ПЗР</p> <p>Възразявам срещу §3, ал. 2 от ПЗР, с който на общинските/районните администрации се вменява задължение да въведат всички налични данни относно етажните собствености и сдруженията на собствениците на тяхната територия в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС в 6-месечен срок от започване на функциониране на ЕИСЕС.</p> <p>Възразението ми е продиктувано от следните съображения:</p> <p>1. с отмяната на чл. 44 от ЗУЕС отпадна правното основание за издаване на Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г., съответно вече няма нормативно задължение общинските администрации да поддържат свои публични регистри на етажната собственост;</p> <p>2. съгласно чл. 12, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г. министърът на регионалното развитие и благоустройството получава периодично справка за подадените уведомления за етажната собственост и за вписаните сдружения на собствениците. Съответно по-разумно и целесъобразно би било министърът да разпорежи на своите подчинени в</p>	<p>Приема се по принцип.</p>	<p>Разпоредбите, уреждащи реда за регистрация на сдружение на собствениците се съдържат в Закона за управление на етажната собственост. Същевременно съгласно чл. 13, ал. 1 от Закона за нормативните актове /ЗНА/ актът по прилагане на закон губи изцяло или отчасти сила едновременно с пълното или частичното отменяване на закона съобразно обсега на отменяването. Същевременно, чл. 11, ал. 3 на ЗНА изисква отмяната на нормативен акт да се извърши с изрична разпоредба на отменящ акт. Няма необходимост от издаване на аналогична нова наредба, поради обстоятелството, че проектът за наредба за ЕИСЕС ще урежда материята.</p> <p>Възникнал е обаче период на липса на правна регламентация, предвид отпадането на разпоредбите от ЗУЕС, уреждащи регистрацията на сдружение на собствениците и изграждането на ЕИСЕС, която следва да бъде</p>

	<p>министерството да въведат служебно информацията от тези справки в ЕИСЕС.</p> <p>Ето защо предлагам ал. 2 на §3 от ПЗР да се промени по следния начин:</p> <p><i>„(2) При създаването на ЕИСЕС министърът на регионалното развитие и благоустройството или оправомощено от него лице въвежда в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС информацията за всички регистрирани сдружения на собствениците и управители на етажната собственост, получена по реда на чл. 12, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г.“</i></p>		<p>отстранена до момента на функциониране на ЕИСЕС.</p> <p>В допълнение следва да се отбележи, че възможността за регистрация на сдружения на собствениците е от изключителна важност и със значим обществен интерес за кандидатстването по програми за повишаване на енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради и енергийно обновяване., поради което не следва да има административни пречки за регистрацията на сдружения по реда на ЗУЕС.</p>
<p>akmail</p>	<p>Трети коментар по ПЗР</p> <p>С оглед на това, че регистърът на етажната собственост трябва да бъде единен и централизиран (<i>по аргумент от чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС</i>), не следва да се допуска съществуването на други регистри на етажната собственост. Това изисква с ПЗР от наредбата за ЕИСЕС да се уреди съдбата на регистрите на етажната собственост и на сдруженията на собствениците, които се водят по места от общинските или районните администрации.</p> <p>Ето защо предлагам в ПЗР на наредбата да се добави нов §5:</p> <p><i>„§5. В 3-месечен срок от влизането в сила на наредбата кметовете на общини и райони предприемат действия по извеждането от експлоатация на всички регистри на етажната собственост и на сдруженията на собствениците, водени от съответната общинска или районна администрация. Регистрите по изречение първо, заедно с данните в тях, се архивират към момента на извеждането им от експлоатация.“</i></p>	<p>Не се приема.</p>	<p>Достъпните в интернет регистри, поддържани от общинските администрации, не са изградени в съответствие с изискванията на Закона за електронното управление и Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги.</p> <p>В 3-месечен срок от влизане в сила на наредбата е възможно единната информационна система да не е фактически изградена, предвид, че за технологичното време за изграждането и въвеждането в експлоатация на единната информационна система. В допълнение се предоставя 12-месечен срок, в който общините да въведат наличната информация за етажните собственици и сдруженията на собствениците в Регистъра на етажната собственост.</p>
<p>akmail</p>	<p>Четвърти коментар по ПЗР</p>	<p>Не се съдържат конкретни предложения.</p>	<p>В § 3, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби от проекта на наредба е предвидено в 6-месечен</p>

	<p>Липсва преходна разпоредба, която да указва какво се случва с неприключилите административни производства по регистриране на сдружение на собствениците или на управителен съвет (управител) на етажна собственост, заварени от влизане в сила на ЕИСЕС. Трябва да се посочи ясно дали тези производства ще продължат по реда, определен с Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г., или ще бъдат продължени по реда, определен с наредбата за ЕИСЕС.</p> <p>Липсва и преходна разпоредба, която да урежда какво се случва при влизане в сила на ЕИСЕС с вече регистрираните сдружения на собствениците, вписани в децентрализираните регистри, водени от общинските администрации. Липсва яснота дали тези сдружения ще запазят регистрационните си номера или ще получат нови.</p> <p>Също така не е ясно дали общинските администрации служебно ще издадат нови удостоверения за регистрация по новия образец.</p>		<p>срок общинските/районните администрации да въведат всички налични данни относно етажните собственици и сдруженията на собствениците на тяхната територия в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС. Тези данни включват вече регистрираните сдружения на собствениците, вписани в децентрализираните регистри, водени от общинските администрации. Този срок е</p>
akmail	<p>чл. 11 и чл. 2</p> <p>Чл. 11. Базата данни за календарна година на ЕИСЕС се архивира веднъж годишно, докато чл. 32 ал. 4 т. 1 от НМИМИС изисква да се правят регулярни копия съобразно риска от загуба на информация и динамиката на изменението ѝ. За една централизирана база данни се предполага, че динамиката на изменението ѝ е твърде голяма, за да се архивира веднъж годишно.</p> <p>В Чл. 2 предлагам да се допълни с текст за първоначално въвеждане на данни:</p> <p>"При първоначално въвеждане на данни ЕИСЕС предоставя възможност за импортиране на данните, съдържащи се в електронните регистри, поддържани от общинските администрации до пускане в експлоатация на ЕИСЕС".</p>	Приема се по принцип.	
akmail	<p>Неприложимост на НМИМИС</p> <p>В предишен коментар потребителят asirekov направи препратка към изискванията за архивиране в НМИМИС,</p>	Приема се.	Съгласно чл. 47а, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост създаването и поддържането на единната информационна система се

	<p>която е издадена на основание чл. 3, ал. 2 от Закона за киберсигурност и определя минималния обхват на мерките за мрежова и информационна сигурност.</p> <p>Но по отношение на архивирането аз препоръчвам на вносителите на наредбата да се ръководят от чл. 42-43 на Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги, тъй като именно в нейния обхват попада редът за периодично създаване на резервни копия и архивиране на данните по чл. 58а, т. 8 ЗЕУ.</p>		<p>извършва съгласно изискванията на Закона за електронното управление и приложимото законодателство.</p>
<p>akmail</p>	<p>Актуализиране на данните</p> <p>Въпросът с актуализирането на данните в ЕИСЕС е предмет на разпоредбите в чл. 9 от наредбата, но тези разпоредби са неясни и двусмислени. Най-малкото трябва да се поясни какво се разбира под „актуализация на данните“, защото в ал. 2 на чл. 9 се говори за промяна в данните по електронните партии, докато според чл. 12, ал. 3 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги (Наредбата по ЗЕУ) записите в регистрите не подлежат на изтриване или на промяна.</p> <p>За да се получи съгласуваност между Наредбата за ЕИСЕС и Наредбата по ЗЕУ предлагам чл. 9 от първата наредба да се промени по следния начин:</p> <p><i>„Чл. 9. (1) Актуализация на данните по електронните партии в регистрите по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС се извършва при промяна в някои от обстоятелствата, които подлежат на вписване. Актуализацията се извършва само чрез създаване на отделен нов журналинен запис, отразяващ актуалното състояние.</i></p> <p><i>(2) Актуализация по реда на ал. 1 се извършва и при установяване на явна фактическа грешка на данни, вписани в регистрите.</i></p>	<p>Приема се.</p>	

	<p><i>(3) При извършване на актуализация по реда на ал. 1 журнални записи, които отразяват предходни състояния, които вече не са актуални, не се изтриват или променят, а се съхраняват във вида, в който са били създадени, с подходящ статус и информация за периода на актуалност или правно действие.</i></p>		
akmail	<p>Отворени данни</p> <p>Предлагам в чл. 4 да се добави нова ал. 3, която да урежда въпроса с предоставянето на отворени данни в съответствие с правилата и принципите, посочени в чл. 15 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги.</p> <p>Тази алинея може да има следния примерен текст:</p> <p><i>„(3) ЕИСЕС поддържа публичен, свободен и безплатен интерфейс за свързани отворени данни по реда на Закона за достъп до обществена информация. При публикуването на отворени данни личните данни и друга защитена информация в регистрите по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС се анонимизират, а частта от информацията, която не може да се използва повторно, съгласно чл. 41б, ал. 1 от Закона за достъп до обществена информация, не се публикува.</i></p>	Приема се.	
	<p>Партида и електронно досие</p> <p>Според чл. 6, ал. 2 от наредбата информацията в електронните партии се структурира в раздели. И видно от чл. 8 един от тези раздели носи името „Документи за регистрация“.</p> <p>В същото време според чл. 7 към всяка електронна партия трябва да има и досие, в което ще се събират и съхраняват електронни копия на документите, удостоверяващи вписаните обстоятелства. Според граматическия смисъл на чл. 7 досието не е структурна част (раздел) от партията, а някакво допълнение към нея.</p>	Приема се.	

	<p>Така се получава дублиране във функциите и предназначението на досието към партията и на раздел „Документи за регистрация“ от партията.</p> <p>Ето защо предлагам или чл. 7 да се заличи, или във всички алинеи на чл. 8 да се заличи последната точка, която се отнася до раздел „Документи за регистрация“ от партията.</p> <p>Използвам темата с партидите, за да обърна внимание и на това, че според чл. 47б, ал. 2 и 3 от ЗУЕС самият регистър на професионалните управители трябва да бъде структуриран като раздел в единния централизиран публичен електронен регистър, който ще бъде създаден като ЕИСЕС. И не е много подходящо партидите в този раздел (регистър) от своя страна също да се състоят от раздели.</p>		
akmail	<p>Документи</p> <p>Според определението, дадено в чл. 4а, ал. 1 от ЗЕУ регистрите представляват <i>„структурирана база данни, чието предназначение е да съхранява и да бъде доверен автентичен източник на данни, за чието водене съществува законово основание и нормативно определен ред за вписване, заличаване и/или удостоверяване на факти и обстоятелства.“</i>.</p> <p>Това ме кара да повдигна въпросът защо наредбата изисква по партидите на регистрираните субекти да се събират и съхраняват електронни копия на хартиени документи или електронни документи. След като данните от тези документи бъдат вписани в регистъра, необходимостта от тях отпада и те не следва да бъдат съхранявани, защото това би било в разрез с целите на закона.</p> <p>Тук е редно да припомня, че чл. 3 от Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г. също изисква към заявленията за вписване на сдруженията на собствениците да се приложат редица документи. Но няма изискване тези документи да бъдат съхранявани след вписването на сдружението. Кое е логично, защото някои от въпросните документи съдържат данни, които не подлежат на публикуване в регистрите. Така</p>	Приема се.	

	<p>възниква и въпросът какви документи ще се сложат по партидите на тези сдружения в ЕИСЕС, ако общинските администрации не пазят въпросните документи.</p> <p>Интересува ме и каква ще бъде съдбата на заявленията за вписване и придружаващите ги документи, които са на хартиен носител, след извършване на вписването. Тъй като в наредбата няма нищо по този въпрос, предлагам да се добави разпоредба, която да посочва дали след вписването в съответния регистър представените заявления и придружаващите ги документи следва да се унищожат или да бъдат архивирани някъде.</p>		
akmail	<p>Коментар по чл. 6, ал. 1</p> <p>Предлагам в чл. 6, ал. 1 от наредбата думите „управител на“ да се заменят с думите „за всяка“.</p> <p>Мотиви: Целта на закона (ЗУЕС) е да има регистър на етажните собствениности, а не на техните управители (управителни съвети). Съответно, видно и от чл. 9, ал. 1 от наредбата, трябва да се открие партида за всяка етажна собственост, по която да се впишат и данните за членовете на нейния управителен съвет (управител).</p>	Приема се.	
akmail	<p>Документи на професионалния управител</p> <p>Ако остане изискването в партидата на професионалния управител да се съхраняват различни документи, предлагам към списъка с тези документи да се добави и електронно копие от договора за застраховка „Професионална отговорност“. По този начин по-лесно ще се контролира дали професионалният управител изпълнява задълженията си по чл. 47в, ал. 4 и 5 от ЗУЕС.</p>	Не се приема.	
akmail	Идентификационен код на етажната собственост	Приема се.	

Според чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС за всяка етажна собственост трябва да се определи идентификационен код от съответната общинска администрация.

Макар че нито в ЗУЕС, нито в наредбата е посочено каква е функцията на този код, неговото име подсказва, че той ще служи за идентификация на етажната собственост навсякъде в Република България.

Но за мое учудване наредбата изобщо не предвижда употребата на този код в регистъра. Няма дори изискване този код да се записва по партидата на етажната собственост, за която се отнася. Което ме навежда на мисълта, че общинските администрации вероятно ще се наложи да създадат и поддържат отделни регистри, в които да записват определените от тях идентификационни кодове на етажните собственици. Което, освен че противоречи на целта на закона, би било една голяма глупост.

Според мен с въпросния код следва да се обозначава партидата на етажната собственост в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС, което ще съответства както на целите на закона, така и на житейската логика. Като така ще отпадне необходимостта да се създава друг уникален номер на партидата, както предвижда чл. 8, ал. 3, т. 1 от наредбата.

Предложение 1: Предлагам чл. 8, ал. 3, т. 1 от наредбата да се промени по следния начин:

„1. В раздел № 1 „Уникален номер на партидата“ се вписва идентификационния номер на етажна собственост, определен съгласно чл. 22;“

В допълнение предлагам идентификационния номер на етажната собственост да бъде 11-значен, без значение от размера на общината, в която тя се намира. По този начин ще се елиминира опасността, ако в бъдеще населението на някой град с районно деление спадне под допустимия брой за подобно деление, да се наложи подмяна на

	<p>идентификационния код на всички етажни собствениости на неговата територия.</p> <p>Освен това идентификационният номер на етажната собственост е аналог на ЕГН при физическите лица и на ЕИК на юридическите лица. И както ЕГН/ЕИК имат еднаква структура/дължина, независимо от адресната регистрация на лицето, за което се отнасят, така и за идентификационния номер на етажната собственост не трябва да има значение дали етажната собственост се намира в малко или в голямо населено място.</p> <p>Предложение 2: предлагам ал. 2 и 3 на чл. 22 да се обединят в една разпоредба със следния примерен вид:</p> <p><i>„(2) Идентификационният код на етажната собственост е 11-значен, като първите пет позиции от него съдържат кода по Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици (ЕКАТТЕ) на населеното място, на чиято територия се намира сградата, а останалите шест позиции съдържат комбинация на числата от 0 до 9.“</i></p>		
<p>акmail</p>	<p>Районна администрация</p> <p>В чл. 22, ал. 1 от наредбата е посочено, че идентификационен код на етажната собственост се определя от общинската/районната администрация.</p> <p>Но в чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС е посочено, че такъв код се определя само от общинската администрация.</p> <p>А тъй като наредбата, като подзаконов нормативен акт, не може да противоречи на закона, предлагам в чл. 22, ал. 1 от наредбата да се заличи думата „районната“.</p> <p>Със същия аргумент предлагам и в §3, ал. 2 също да се заличи думата „районните“, тъй като по закон те нямат право на оторизиран достъп до ЕИСЕС.</p>	<p>Приема се.</p>	

<p>MODERNproperty</p>	<p>Предложения към НАРЕДБА ЗА ЕДИННАТА ИНФОРМАЦИОННА СИСТЕМА НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ от МОДЕРН пропърти ЕООД</p> <p>Чл. 8. (1)</p> <p>В раздел № 3 „Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на професионалния управител“ ...</p> <p><i>Още тук личи целта да се наказваме! Ще работим ли, или ще ни губят времето и ще се глобяваме?!</i></p> <p>.... се посочват данните от извършени периодични проверки, както и проверки, извършени въз основа на подадени сигнали,</p> <p><i>Ще има хиляди сигнали от некоректни собственици, най-вече неплатили. Как ще се отсяват? Предлагаме да се искат данни дали са платили и ако да, тогава да се разглеждат.</i></p> <p>.... съдържащи информация за констатирани несъответствия със закона, както и данни за влезли в сила наказателни постановления.</p> <p>(3)В електронната партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:</p> <p>2. В раздел № 2 „Данни за етажната собственост“ се вписват адресът на етажната собственост, идентификатор на сградата, имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера заедно с копие от протокол, телефони за връзка, електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя), размерът на</p>	<p>Предложението по чл. 21, ал. 1 от проекта на наредба се приема, останалите предложения не се приемат.</p>	<p>По отношение на раздел № 3 „Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на професионалния управител“ отбелязваме, че целта на изискването за публичността на Регистъра на професионалните управители-търговци е да се осигури информация на заинтересованите лица и настоящи и бъдещи потребители на услугата да получат информацията относно дадения търговец и начинът, по който извършва дейността си.</p> <p>Вписването на данни за издадени наказателни постановления е свързано със задължението на кмета на общината или района по чл. 47г, ал. 3 от ЗУЕС да подава уведомление за издадено наказателно постановление на даден търговец. Правомощието да налага административно наказание е на кмета на общината или района, като то редът за налагане е чл. 57 от ЗУЕС.</p> <p>Изискването за вписване на размера на определените ежемесечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ произтича от ч. 47е, ал. 1 от ЗУЕС.</p> <p>Изискването и подлежащите данни на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входи в режим на етажна собственост на територията за вписване са уредени в чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС.</p> <p>Съгласно чл. 47е ал. 1 от ЗУЕС в регистъра на етажната собственост се вписва информацията за всички управителни съвети (управители) на сгради или отделни входи в режим на</p>
-----------------------	--	--	--

	<p>определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване"</p> <p><i>Защо е необходимо това? ФРО може да се изменя всяка година. И всеки път промяна на данните..., отново бюрокрация.</i></p> <p>.... и брой самостоятелни обекти в сградата;</p> <p>Чл. 14. Държавна такса по тарифа, приета от Министерския съвет, се заплаща за:</p> <p>1. Последващо вписване на промяна на обстоятелства, подлежащи на вписване в „Регистър на професионалните управители на етажна собственост“.</p> <p><i>Да бъдат разумни, съответстващи на разходите по вписването (10-50 лв макс)</i></p> <p>Чл. 15. (3) За всеки вписан професионален управител-търговец по смисъла на чл. 47б, ал. 1 от ЗУЕС се открива електронна партида, съдържаща обстоятелствата, вписани по силата на закон.</p> <p><i>В 3-дневен срок от подаването на документите.</i></p> <p>Чл. 18.</p> <p>1.</p> <p>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.</p>	<p>етажна собственост или за професионален управител-търговец, избран по реда на чл. 19, ал. 8, адресът на етажната собственост, идентификатор на сградата, имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера заедно с копие от протокол, телефони за връзка, електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя), размерът на определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване" и брой самостоятелни обекти в сградата.</p> <p>Във връзка с коментара за държавната такса по тарифа, приета от Министерския съвет за вписване на обстоятелства, подлежащи на вписване, отбелязваме, че таксата ще бъде разходоориентирана.</p>
--	---	--

	<p>2. Застрахователят покрива отговорността на застрахованите в границите на определените в договорите застрахователни суми (лимита на отговорност), но най-малко до размера на минималните лимита на отговорност, посочени в ал. 1.</p> <p><i>Какви щети може да причини Профес. домоуправител за 25 хиляди лв? Да бъдат 10 и 20 хиляди лв. Да се опише какви примерни рискове покрива.</i></p> <p>Чл. 21. (1) Управителните съвети (управителите) в едномесечен срок от избирането им подават за вписване в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2, б. „б“ от ЗУЕС пред съответната община или район по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост заявление на хартиен носител по образец съгласно приложение № 4 или в електронен форма. Длъжностното лице, определено съгласно чл. 2, ал. 3, въвежда информацията в Регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок от подаване на заявлението по образец.</p> <p><i>Сайтовете при електронно подаване (за всички регистрации) да работят. (не като този)</i></p>		
<p>dobromirkd</p>	<p>„Данни за етажната собственост“</p> <p>Относно чл.8 ал.3 т.2 от Наредбата: „Данни за етажната собственост“ - в електронната партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра трябва да се съдържат не само - брой самостоятелни обекти в сградата, а също така и данни за % идеални части в общите части на ЕС на всеки един от самостоятелни обекти в сградата, за да няма спорове кой какъв % ид. ч. притежава. Също така, в партидата на ЕС следва да има данни и за собствениците на всеки един от самостоятелни обекти, защото понякога за управителя не е възможно да открие в Службата по вписванията, кои са собственици на даден апартамент ако този СОС не е бил предмет на сделка след 2002г. Също така, данни за броя на собствениците на даден СОС и делът на всеки един от собствениците в този СОС. В случай че собственик е починал, следва да се предвиди правомощия на управителя на ЕС да</p>	<p>Не се приема.</p>	<p>Изискването и подлежащите данни на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входи в режим на етажна собственост на територията за вписване са уредени в чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС.</p>

	<p>получи по своя инициатива Удостоверение за наследници, за да намери новите собственици на имота. Добре ще е и всеки апартамент да има собствен ЕИК. В общи линии е добре регистъра на етажните собственици да прилича на Търговския регистър по съдържание на данните в него.</p>		
<p>Национална асоциация на собственици на имоти в затворени комплекси</p>	<p>Предложение 1. В чл. 8, ал. 2 - В електронната партида на всяко сдружение, вписано в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:</p> <p>Да се включи раздел № 4 „Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на членовете на управителния съвет на сдружението“ се посочват данните от извършени периодични проверки, както и проверки, извършени въз основа на подадени сигнали, съдържащи информация за констатирани несъответствия със закона, както и данни за влезли в сила наказателни постановления.</p> <p>Мотиви: Често срещана практика е членовете на управителните съвети да нарушават разпоредбите за Закона за управление на етажната собственост в ущърб на собствениците.</p> <p>Информацията за установени нарушения и несъответствие с разпоредбите на ЗУЕС от страна на членовете на управителните съвети, следва да бъде на разположение както на компетентните органи, така и на собствениците в съответната етажна собственост за да могат същите да бъдат отчитани при избора на управителен съвет/управител и упражняване на правата си при приемане на решения от Общото събрание.</p> <p>При наличието на фиксиран брой установени нарушения за конкретни лица, членове на управителни съвети/управители, същите трябва да отпаднат от регистъра и не трябва да се допуска вписването им за членове на управителни съвети при следващи избори.</p>	<p>Не се приемат.</p>	<p>По отношение на предложение № 1 и предложение № 2 отбелязваме, че обхватът на данните, подлежащи на вписване в електронните партиди на Регистъра на професионалните управители и Регистъра на етажната собственост, съдържащ данни за сдруженията на собствениците на територията на Република България и на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България, обединени в ЕИСЕС, е нормативно установен в Закона за управление на етажната собственост. Проектът на наредба се издава на основание закона и не може да му противоречи.</p> <p>По идентичен начин отбелязваме, че Във връзка с предложение № 3, което Предложения № 4 и № 5 съдържат предложение за заличаване на членове на управителния съвет на сдружение на собствениците и на етажна собственост, които са извършили системно нарушаване на закона, във връзка с което отбелязваме, че Министерството на регионалното развитие и благоустройството няма законоустановени функции по контрол на управителя/членовете на управителния съвет на сдруженията/етажните собственици, каквито правомощия има по отношение на професионалните управители-</p>

<p>Предложение 2. В чл. 8, ал. (3) В електронната партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:</p> <p>Да се включи раздел № 4 „Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на членовете на управителния съвет на етажната собственост“ се посочват данните от извършени периодични проверки, както и проверки, извършени въз основа на подадени сигнали, съдържащи информация за констатирани несъответствия със закона, както и данни за влезли в сила наказателни постановления.</p> <p>Мотиви: Често срещана практика е членовете на управителните съвети да нарушават разпоредбите за Закона за управление на етажната собственост в ущърб на собствениците (нарушения на процедурите за свикване на общи събрания, необявяване на протоколи от общи събрания, отказ да се предоставят отчети за разходване на средствата и отказ за предоставяне на документи за извършване на проверка на отчетите и касата и др.).</p> <p>Информацията за установени нарушения и несъответствие с разпоредбите на ЗУЕС от страна на членовете на управителните съвети, следва да бъде на разположение както на компетентните органи, така и на собствениците в съответната етажна собственост за да могат същите да бъдат отчитани при избора на управителен съвет/управител и упражняване на правата си при приемане на решения от Общото събрание.</p> <p>При наличието на фиксират брой установени нарушение за конкретни лица, членове на управителни съвети/управители, същите трябва да отпаднат от регистъра и не трябва да се допуска вписването им за членове на управителни съвети при следващи избори.</p> <p>Предложение 3. В Раздел V - Регистрация на професионалните управители на етажната собственост-търговци:</p>	<p>търговци съгласно чл. 47г, ал. 1, т. 4 от Закона за управление на етажната собственост.</p> <p>Изборът на управител/управителен съвет е изцяло в дискрецията на членовете на сдружението на собствениците/общото събрание на етажната собственост и административен орган не може да извършва служебно заличаване.</p> <p>Съгласно чл. 38, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС споразумението за създаване на сдружение на собствениците определя състава, мандата и организацията на работа на управителния съвет (управителя) и контролния съвет (контрольора). Общото събрание на сдружението на собствениците/етажната собственост съгласно чл. 11, ал. 1, т. 2 е органът, който избира и освобождава членове на управителния съвет (управител).</p> <p>По отношение на предложение № 7 отбелязваме, че съгласно чл. 47а, ал. 1 регистрите, обединени в ЕИСЕС, са публични.</p> <p>По отношение на предложението да се заличава професионален управител на етажната собственост-търговец при извършване на три нарушения на ЗУЕС, за които е наложено административно наказание за нарушаване на ЗУЕС отбелязваме, че не всички нарушения са с еднаква тежест, поради което посочването на конкретен брой нарушения може да не представлява пропорционална и адекватна мярка, с която да се заличи търговец и ограничи възможността му да упражнява дейността. Актът, с който</p>
---	--

<p>Чл. 15. Да се добави ал. 5 „Заличаване на професионален управител - търговец на основание чл. 47г, ал. 1, т. 4 се извършва при констатирани 3 броя нарушения и несъответствия с разпоредбите на закона.</p> <p>Мотиви: Фиксирането на броя нарушения и несъответствия със закона въвежда ясен критерий, при който професионалният управител – търговец ще трябва да бъде заличен от регистъра.</p> <p>Отпада възможността за спекулации и подбирателно прилагане на разпоредбата за заличаване.</p> <p>Предложение 4. В Раздел VI - Регистрация на сдружение на собствениците: Чл. 20. Да се добави алинея „Заличаване на членове на управителния съвет на сдружението се извършва при констатирани 3 броя нарушения и несъответствия с разпоредбите на закона при изпълнение на дейностите по управление.</p> <p>Мотиви: Фиксирането на броя нарушения и несъответствия със закона въвежда ясен критерий, при който член на управителния съвет на сдружението ще трябва да бъде заличен от регистъра. Отпада възможността за спекулации и подбирателно прилагане на разпоредбата за заличаване.</p> <p>Предложение 5: В Раздел VII – Актуализация на данните в електронните партии и на документите в електронните досиета:</p> <p>Чл. 21. Да се добави алинея „Заличаване на членове на управителния съвет на етажната собственост се извършва при констатирани 3 броя нарушения и несъответствия с разпоредбите на закона при изпълнение на дейностите по управление на общите части.</p> <p>Мотиви: Фиксирането на броя нарушения и несъответствия със закона се въвежда ясен критерий, при който член на</p>		<p>се заличава регистрацията на търговец, вписан в регистъра, представлява индивидуален административен акт, с който се засягат права.</p> <p>По идентичен начин по отношение на избора на управител/управителен съвет е изцяло в дискрецията на членовете на сдружението на собствениците/общото събрание на сдружението и административен орган не може да извършва служебно заличаване.</p>
--	--	--

	<p>управителния съвет на етажната собственост ще трябва да бъде заличен от регистъра. Отпада възможността за спекулации и подбирателно прилагане на разпоредбата за заличаване.</p> <p>Предложение 6: В Раздел III – Актуализация на данните в електронните партии и на документите в електронните досиета</p> <p>Чл.9. Да се определи конкретен срок, в който да се извърши Актуализация на данните по електронните партии по чл. 7 на професионалните управители, на сдруженията на собствениците и на етажната собственост при настъпване на промяна във вписаните данни или при възникване на нови данни и обстоятелства, подлежащи на вписване в регистрите, обединени в ЕИСЕС.</p> <p>Предложение 7: Да се предвиди ред, по който собствениците от съответната етажна собственост (срещу документ, удостоверяващ собствеността им) ще могат да получават информация от електронните партии в регистрите на професионалните управители-търговци, сдруженията на собствениците и етажните собственици в Република България.</p>		
<p>Denica Dimitrova</p>	<p>Бих искала да засегна частта от проекта на Наредба за единната информационна система на етажната собственост по отношение на чл. 8, ал. 3, т. 2 - обстоятелството, че трябва да се вписват финансови аспекти на етажната собственост. За мен това е опит да се заобиколи Закон за кредитните институции, където много ясно е обяснено (в чл. 62, ал. 2) какво е банкова тайна. Да, тук не се изискват извлечения на движенията по сметките, но предвид това, че се знае каква сума се събира и от колко апартамента, на практика това е математика, която се учи още във втори клас и така много</p>	<p>Не се приема.</p>	<p>Вписването на тази информация е предвидено в разпоредбата на чл. 47е, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост.</p>

	<p>лесно може да се достигне до информация за наличностите по сметките. Още повече, че в мотивите към цитираната наредба, никъде не е посочено каква е целта на тази информация. Смятам, че тази информация би направила уязвими етажните собствениности и по-скоро улеснява опитите за измама, отколкото да има някакъв полезен ефект.</p>		
<p>Мария Господинова</p>	<p>В качеството си на дългогодишен и настоящ Управител на ЕС, дългогодишен председател на Контролен съвет назад в годините на същата ЕС (на горепосочения адрес), дългогодишен член на „АРОЕС – справедливост“ (Асоциация за регулиране на отношенията в етажната собственост) , внасям в срок настоящото възражение, срещу проект на наредба № РД-..... за единната информационна система на етажната собственост на МРРБ, касаещо премахване изписаната фраза (словосъчетанието) <u>„Професионален/и управител/и“</u> (професионалните управители), на „Регистъра на професионалните управители“ и т.н., както в проекта за тази наредба (в цялост) така и в ЗУЕС, като недопустима, несъществуваща и в правния мир професия и/или длъжност!!!</p> <p>В доказателствена, безспорна и категорична подкрепа на възражението ми с искане за премахването им като текст, както в проекта на въпросната наредба (в цялост) така и в ЗУЕС (в цялост), са:</p> <p>1. Национална класификация на професиите и длъжностите (азбучен определител на длъжностите в национална класификация на професиите и длъжностите) на НСИ на РБ!</p> <p>https://www.nsi.bg/bg/content/261/basic-page/%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%BB%D0%BD%D0%B0%BA%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%B8%D1%84%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%84%D0%B5%D1%81%D0%B8%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D0%B8%D0%B4%D0%BB%D1%8A%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D0%B5</p>	<p>Не се приема.</p>	<p>Терминът „професионален управител-търговец“ е възприет в чл. 19, ал. 8 от Закона за управление на етажната собственост, както и следващи разпоредби, уреждащи статута на професионален управител-търговец на етажна собственост с . Този термин, както и изискванията, на които трябва да отговаря търговецът, за да изпълнява тази функция, са установени в чл. 47б от Закона за управление на етажната собственост.</p> <p>По отношение на цитираното решение за предоставяне на достъп до информация по реда на Закона за достъп до обществена информация отбелязваме, че то не касае пряко настоящия проект на наредба. В решението си Министерството на образованието и науката отбелязват, че професии като „Професионален домоуправител“, „Професионален управител на сграда/сгради“, „Домакин сграда“, „Домакини на сграда“, „Домоуправител“, не са част и не са били част от Списъка на професиите за професионално образование и обучение. В тази връзка отбелязваме, че нито в нормата на чл. 47б от Закона за управление на етажната собственост, уреждаща изискванията към професионалните управители-търговци, нито в проекта на наредба е</p>

	<p>2. РЕШЕНИЕ с регистрационен №94-1395 / 02.04.2025г. на Министерство на образованието и науката, Република България (прилагам копие)!</p> <p>3. Коректният текст, където е необходимо да фигурира в проекта на тази наредба и в ЗУЕС следва да бъде „Външен управител на ЕС“, тъй като на практика се сключва договор по ЗЗД между Управителят на ЕС и фирма регистрирана по Търговския закон, която предлага услуги за управление на ЕС!</p> <p>Апелирам и очаквам отлагане на приемането на Наредба № РД-..... за единната информационна система на етажната собственост на МРРБ, публикувана на сайта от 11 март 2025г., в17:17ч., в раздела Проекти на нормативни актове!</p> <p>Апелирам и ОЧАКВАМ създаване на работна група в МРРБ и покана за участие в нея с колегите ми от „АРОЕС – СПРАВЕДЛИВОСТ“, и покана за участие към представител от Министерство на правосъдието, и покана за участие към представител от Министерство на електронното управление, за отмяна на недопустими и безумни промени в ЗУЕС, както и такива в проекта на въпросната наредба, с които некомпетентни хора от МРРБ и/или НС подведоха народните представители да гласуват лобистки текстове обслужващи икономическите интереси само на определени фирми!</p> <p>(С колеги от „АРОЕС – СПРАВЕДЛИВОСТ“ сме участвали през 2019г. в МРРБ, в работна група по проекта промените в ЗУЕС).</p> <p>Настоявам, дългът и разумът да надделеят над всякакви политически и икономически интереси - вредни за гражданското общество на Република България, предвид липсващата прозрачност и комуникация с гражданите и засилващите се недоверие и негативна оценка за управлението на местно и национално ниво!</p>		<p>поставено изискване за преминаване на задължително обучение за дейността по професионално управление на етажната собственост.</p> <p>Терминът „професионален управител-търговец“ е възприет и заложен в закона, поради което подзаконовият нормативен акт по приложението му не може да му противоречи.</p>
--	---	--	--

	<p>Приложение: 1.Копие от РЕШЕНИЕ с регистрационен №94-1395 / 02.04.2025г. на Министерство на образованието и науката, Република България.</p>		
<p>НСОРБ</p>	<p>Принципни бележки</p> <p>НСОРБ подкрепя концепцията за създаване на единна информационна система на етажната собственост. Дигитализацията на процесите в публичната администрация е необходима стъпка към модернизация на управлението и предоставянето на качествени административни услуги. Централизираното съхранение на данни за етажната собственост, сдруженията на собственици и професионалните управители ще допринесе за по-голяма прозрачност и ефективност в администрирането на тези процеси.</p> <p>В същото време общините изразяват загриженост относно практическото изпълнение на заложените в наредбата изисквания. Проучването ни показва, че особено малките и средни общини очакват увеличение на административната тежест без съответното ресурсно осигуряване. Обработката, дигитализацията и въвеждането на големи обеми данни изисква не само технически капацитет, но и достатъчен човешки ресурс, какъвто в много от общините е ограничен.</p> <p>Предвиденият 6-месечен срок за въвеждане на данни от общините в ЕИСЕС се оценява като нереалистично кратък, особено за големите общини с множество етажни собственици и сдружения. По-реалистичен и осъществим срок би бил минимум 12 месеца.</p> <p>II. Конкретни предложения</p> <p>1. Разпределение на отговорностите между МРРБ и общинските администрации (чл. 2)</p> <p>Текстовете на чл. 2, ал. 2 и ал. 3 създават неяснота по отношение на разпределението на отговорностите между МРРБ и общинските администрации. Необходимо е по-ясно дефиниране на обхвата на отговорност на различните административни нива. По-конкретно, следва да се</p>	<p>Приемат се предложения № 1, № 5, № 6.</p>	<p>По отношение на предложение № 4 да се удължи срокът, заложен в чл. 21, ал. 1 от проекта на наредба, отбелязваме, че същият произтича от чл. 47е, ал. 1, изр. второ, съгласно което „Общинската администрация има задължение да въведе информацията в регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок.“</p> <p>Считаме, че разпределението на отговорностите между МРРБ и общинските/районните администрации са изяснени в ЗУЕС и в проекта на наредба.</p> <p>МРРБ ще изгради и поддържа единна информационна система, която обединява два отделни регистъра съгласно чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС - МРРБ ще поддържа Регистъра на професионалните управители, общините следва да вписване, актуализиране и заличаване на данни в Регистъра на етажната собственост. Въвеждането на данните по отношение на етажната собственост е задължение на етажната собственост от момента на приемане на Закона за управление на етажната собственост, предвид местната компетентност на общините и в съответствие с компетентността на кмета по отношение на етажните собственици съгласно чл. 44, ал. 1, т 18 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. В тази връзка общинската администрация ще</p>

прецизират задълженията на общинските служители по отношение на вписването, актуализацията и заличаването на данни в регистъра.

Процедурата за предоставяне на достъп на длъжностни лица от общинските администрации до ЕИСЕС, описана в чл. 2, ал. 5-12, е излишно усложнена. Препоръчваме опростяване на процеса чрез делегиране на повече правомощия на общинско ниво за администриране на потребителски права на служителите, работещи с ЕИСЕС, при ясно определени правила за сигурност и защита на данните.

2. Електронни партии и досиета (чл. 6-8)

Съдържанието на електронните партии, предвидено в чл. 8, е необходимо да бъде допълнено с данни, които имат значение за определяне на местните данъци и такси, особено такса битови отпадъци, както и такава, необходима за програмиране на мерки за енергийно обновяване на многофамилни жилищни сгради и декарбонизация на жилищния фонд. Тези предложения са свързани с прилагането на Регламент (ЕС) 2018/1999 на Европейския парламент и на Съвета от 11 декември 2018 г. относно управлението на Енергийния съюз и на действията в областта на климата, за *изменение на регламенти (ЕО) № 663/2009 и (ЕО) № 715/2009 на Европейския парламент и на Съвета, директиви 94/22/ЕО, 98/70/ЕО, 2009/31/ЕО, 2009/73/ЕО, 2010/31/ЕС, 2012/27/ЕС и 2013/30/ЕС на Европейския парламент и на Съвета, директиви 2009/119/ЕО и (ЕС) 2015/652 на Съвета и за отмяна на Регламент (ЕС) № 525/2013 на Европейския парламент и на Съвета, Регламент (ЕС) 2021/1119 на Европейския парламент и на Съвета от 30 юни 2021 година за създаване на рамката за постигане на неутралност по отношение на климата и за изменение на регламенти (ЕО) № 401/2009 и (ЕС) 2018/1999 (Европейски закон за климата)*, Регламент (ЕС) 2023/955 на Европейския парламент и на Съвета от 10 май 2023 година за създаване на Социален фонд за климата и за *изменение на Регламент (ЕС) 2021/1060* и др.

Целесъобразно е да се добави изричен раздел, посветен на информация за броя на ползвателите на всеки самостоятелен

продължи да изпълнява задълженията си по регистриране на сдружения на собствениците и по вписване на управители/управителни съвети на етажни собствености, както и досега, но въвеждането и заличаването на данните ще се осъществява в единната информационна система съгласно изискванията на Концепцията за регистрова реформа (Приложение 2 към Актуализираната Стратегия за развитие на електронното управление в Република България (2019 – 2025), която определя целите, принципите, обхвата, мерките за реформа на съществуващия модел и етапите на реформата.

Концепцията изисква всички регистри в една и съща предметна област да бъдат обединени. В този смисъл бе наложително всички регистри относно етажната собственост и сдруженията на собствениците, поддържани от отделните общини, да бъдат обединен в един. За изпълнение на тези задължения министърът на регионалното развитие и благоустройството ще предоставя достъп на длъжностните лица, определени от кмета да въвеждат, поддържат и заличават данните в Регистъра на етажната собственост.

По отношение на интеграцията на ЕИСЕС със системите за администриране на местните данъци и такси, и по-конкретно – да включва специализиран модул за въвеждане и управление на данни, чрез създаване на възможност за електронно подаване на

обект и общия брой на самостоятелните обекти в сградата, което ще улесни прилагането на чл. 67 от ЗМДТ, а и последващи реформи в Закона за гражданската регистрация във връзка с адресната регистрация.

3. Актуализацията на данните (чл. 9)

Процедурата за актуализация на данните в електронните партии следва да бъде по-детайлно разписана, включително с конкретни срокове за различните типове промени. Особено важно е да се въведе ясен регламент за ежегодната актуализация на данните, свързани с броя на ползвателите, която е от съществено значение за определянето на такса битови отпадъци.

4. Регистрация и вписване (чл. 15, чл. 20, чл. 21)

Срокът от 14 дни, предвиден в чл. 21, ал. 1 за въвеждане на информацията в Регистъра на етажната собственост, е недостатъчен, особено при очаквания голям обем на подадени заявления в началния период. Предлагаме този срок да бъде удължен до 30 дни, което ще позволи по-качествена обработка на информацията и намаляване на риска от грешки при въвеждането.

5. Идентификационен код (чл. 22)

Механизмът за формиране на идентификационния код на етажната собственост, описан в чл. 22, е недостатъчно ясен по отношение на начина на формиране на петцифрената или шестцифрената комбинация след кода по ЕКАТТЕ. Необходимо е да се уреди по-детайлно начина на генериране на тези кодове, за да се гарантира унифициран подход във всички общини.

6. Преходен период (Преходни и заключителни разпоредби, § 3)

Както вече бе отбелязано, шестмесечният срок, предвиден в § 3, ал. 2 от Преходните и заключителни разпоредби, е недостатъчен за въвеждане на всички налични бданни в ЕИСЕС. Предлагаме този срок да бъде удължен до 12 месеца. Допълнително, следва да се уточни дали в първоначалния етап трябва да се въведат данните само за действащите

данните, вкл. и във връзка с определянето на такса битови отпадъци, отбелязваме, че нейното правно основание е Законът за местните данъци и такси. В регистъра на етажната собственост се вписват законоустановените данни в чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС, като тези данни ще бъдат публични.

управителни съвети/управители в рамките на текущия им мандат, или е необходимо въвеждане на историческа информация за всички вписани в регистрите етажни собственици.

III. Допълнителни предложения

От особено значение за общините е интеграцията на ЕИСЕС със системите за администриране на местните данъци и такси, и по-конкретно – такса битови отпадъци. Последните промени в Закона за местните данъци и такси предвиждат нов начин за определяне на такса битови отпадъци на база брой ползватели на имота, а не както досега - на база данъчна оценка. Това води до необходимостта от редовно събиране и актуализиране на информация за броя на ползвателите във всеки самостоятелен обект.

В проведеното проучване общините посочват необходимостта от интеграция между ЕИСЕС и системите за ТБО като критично важна за ефективната им работа. Без такава електронна интеграция, общинските администрации ще бъдат принудени да поддържат паралелни системи за събиране на информация - една за целите на етажната собственост и друга за целите на ТБО. Това неизбежно би създавало двойна административна тежест както за гражданите, така и за администрацията.

Съгласно ЗМДТ, управителите на етажна собственост трябва да подават ежегодно до 31 октомври справка за броя на ползвателите. Ако тази информация се събира и в ЕИСЕС, и за целите на ТБО поотделно, това би довело както до по-голяма административна тежест, така и до дублиране на процеси и възможни разминавания в данните. За съжаление, в предложения проект на наредба за ЕИСЕС отсъстват конкретни текстове, които да осигурят интеграция между новата система и процесите по администриране на ТБО, въпреки очевидната връзка между тях.

За да се преодолеят тези недостатъци, предлагаме създаване на нов раздел в наредбата, озаглавен "Събиране и обмен на данни за целите на местните данъци и такси", който да включва следните ключови разпоредби:

1. ЕИСЕС следва да включва специализиран модул за въвеждане и управление на данни, чрез създаване на възможност за електронно подаване на данните, вкл. и във връзка с определянето на такса битови отпадъци съгласно ЗМДТ. Този модул трябва да позволява въвеждане и актуализиране на информация за броя на ползвателите във всеки самостоятелен обект, както и общия брой на самостоятелните обекти в сградата.

2. Необходимо е изрично регламентиране на автоматизирана електронна връзка (API) между ЕИСЕС и информационните системи на общините за администриране на местни данъци и такси. Тази връзка трябва да позволява автоматично извличане на данните за брой ползватели от ЕИСЕС към общинските системи, с цел изчисляване на такса битови отпадъци.

3. Следва да се въведе задължение за управителните съвети (управителите) на етажната собственост да актуализират данните за броя на ползвателите в ЕИСЕС ежегодно до 31 октомври, за целите на определяне на такса битови отпадъци за следващата година. Това ще елиминира необходимостта от подаване на отделни справки по чл. 71, ал. 1 от ЗМДТ и ще намали административната тежест както за гражданите, така и за общинската администрация.

4. Предлагаме създаване на унифициран електронен образец за подаване на данни за броя на ползвателите, който да бъде интегриран в ЕИСЕС и да служи както за целите на ЗУЕС, така и за целите на ЗМДТ. Този образец следва да бъде утвърден като приложение към наредбата.

5. Необходимо е регламентиране на възможност за електронен достъп на органите по приходите в общините до окрупнените данни от ЕИСЕС, за целите на контрола по ЗМДТ, при спазване на изискванията за защита на личните данни.

Обединяването на тези два процеса чрез предложените допълнения би намалило бюрократичната тежест, увеличило точността на данните, оптимизирало работните процеси в общините и подобрило обслужването на гражданите. По същество, нашите допълнителни предложения целят да запълнят съществена празнина в проекта на наредба и да превърнат ЕИСЕС в действително полезен инструмент не

	<p>само за управлението на етажната собственост, но и за оптимизиране на местните данъчни процеси, което е от пряк интерес за общините и техните граждани.</p> <p>Въвеждането на тези допълнителни разпоредби ще позволи ефективно използване на ЕИСЕС не само за целите на управлението на етажната собственост, но и за оптимизиране на процесите по определяне и администриране на такса битови отпадъци, което е от съществен интерес както за общините, така и за гражданите и фирмите.</p> <p>Считаме, че проектът на Наредба за единната информационна система на етажната собственост е стъпка в правилната посока към дигитализация и модернизация на административните процеси. Същевременно, за постигане на ефективност и устойчивост, е необходимо адресиране на изложените по-горе проблеми и предложения.</p>		
--	--	--	--