



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

**УТВЪРДИЛ:** Заместник -  
министър на регионалното  
развитие и благоустройството

**АНГЕЛИНА БОНЕВА**

## **УКАЗАНИЯ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА РЕДА И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН СГРАДЕН ФОНД**

**Август 2023 г.**



## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:

МРРБ – Министерство на регионалното развитие и благоустройството;

ДЖП – Дирекция „Жилищна политика“ в МРРБ;

ЗОС – Закон за общинската собственост;

ЗМДТ - Закон за местните данъци и такси;

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

### 1. Въведение

Настоящите насоки за подобряване на реда и управлението на общинския сграден фонд се издават на основание чл. 36, т. 2 от Устройствения правилник на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и във връзка с изпълнението на проект с наименование „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, одобрен с Административен договор № BG05SFOP001-2.025-0138-C01, финансиран в рамките на Оперативна програма „Добро управление“, Процедура BG05SFOP001-2.025 „Повишаване на гражданското участие в процесите на изпълнение и мониторинг на политики и законодателство“. Проектът се изпълнява в партньорство между Фондация „Подслон за човечеството“/Хабитат България и Министерство на регионалното развитие и благоустройството.

Целевата група на настоящите насоки са кметовете на общини и райони и служителите на общинските и районните администрации, в които има изграден общински жилищен фонд и общински жилища (или в които предстои осигуряването на такива), които се отдават под наем на лица, нуждаещи се от жилищно настаняване и кандидатстват на някои от законовите основания съгласно чл. 46, ал. 1 от Закона за общинската



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

---

собственост за настаняване в общинско жилище. Последните са пряко заинтересовани от подобряването на реда и управлението на общинския жилищен сграден фонд.

#### 2. Цел и обхват

Основна цел на тези указания е да подпомогнат общинските съвети и общинските и районни администрации на общини или райони, в които се отдават общински жилища под наем, чрез предоставяне на насоки за по-ефективно управление на общинския жилищен фонд и предоставяне на лесно достъпна и прозрачна услуга за настаняване на домакинства в жилищна нужда, както и да постигнат цялостно подобряване на практиките при прилагането на законодателството в областта на управлението и поддръжката на общинския жилищен сграден фонд. Това включва следните предложения:

✓ преразглеждане на критериите за настаняване с цел улесняване на процедурата по кандидатстване, когато е възможно, или даване на подробни указания по нея чрез средствата за масово осведомяване в рамките на дадената община/район;

✓ подобряване на координацията и комуникацията между служителите в общинската/районната администрация и желаещите и нуждаещите се от жилищно настаняване в общинския сграден фонд с цел заинтересованите лица да получат сигурна, навременна, актуална и разбираема информация за наличните свободни жилища, срок и начин на кандидатстване;

✓ усъвършенстване на процедурите по настаняване на нуждаещите се лица включително чрез преразглеждане и предприемане на действия по обновяване на наредбите, регламентиращи реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на отделните общини, както и на стратегиите за управление на общинска собственост с цел справяне с предизвикателствата пред управлението на общинския жилищен сграден фонд;

✓ стимулиране на общините/районите да разширяват услугите си, като освен предоставяне на жилищно настаняване, да предоставят при възможност съдействие за



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

---

социална интеграция на нуждаещия се от жилищно настаняване, ако се установи, че лицето има необходимост от такава (предоставяне на обща информация и насоки на лицата за регистрация в териториалните поделения на Агенцията по заетостта; предоставяне на информация и насоки на лицата за детски заведения и кандидатстване в тях и други, предоставяне на информация за съществуващи проекти/програми, в които лицата биха могли да се включат);

✓ създаване на стимули на лицата да търсят активно социално включване с цел по-бързо отпадане на необходимостта от ползване на общинско жилище;

✓ редовни и ефективни проверки на вече картотекираните лица с оглед установяване дали са все още налице или са отпаднали основанията, на които първоначално са настанени лицата или е настъпила промяна на жилищните нужди;

Друга важна цел е установяване на сигурност, предвидимост и прецизност по време на процеса по кандидатстване за настаняване в общинско жилище.

Изготвянето на настоящите указания е предхождано от извършен подробен анализ на резултатите от проведено проучване относно актуалното състояние и управление на общинския сграден фонд, проведено чрез онлайн проучване и анкетиране сред всички 265 общински администрации на територията на Република България, както и 24-те административни района на Столична община в периода октомври – декември 2022 г. Информацията от проведеното анкетиране е достъпна и чрез профилите на всяка общинска администрация в създаденото в рамките на гореописания проект онлайн пространство за обмен на информация и документи, свързани с управлението на общинския жилищен фонд - платформата [www.obshtinskidom.bg](http://www.obshtinskidom.bg). Платформата създава условия за подпомагане и взаимопомощ на заинтересованите лица чрез споделяне на добри практики и препоръки, както и на актуална информация по нормативни документи.



### 3. Нормативна рамка

#### 3.1. Закон за общинската собственост

Закон, с който се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Той е ръководният нормативен акт в областта на общинските жилища, който регламентира реда и условията за жилищно настаняване в общинските жилища, установява предназначението им и видовете общински жилища.

На първо място съгласно чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост общинският съвет **приема стратегия за управление на общинската собственост** за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Именно тази стратегия е определящият документ за политиката за развитие на общинската собственост, както и за стопанската дейност на общината, която съдържа:

- основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване, както и други данни, определени от общинския съвет.

На второ място се регламентира общинският сграден фонд в Глава V от Закона за общинската собственост. Разпоредбата на чл. 42 определя предназначението на общинските жилища, което е следното:

- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- ведомствени;
- резервни.



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

---

В разпоредбата на чл. 43 е определено предназначението на жилищата на общината, които се отдават под наем, като се очертава кръгът от хора, които се настаняват в тях. Те са определени изчерпателно в чл. 43, т. 1, т. 2 и т. 3, както следва:

- лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1;
- наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
- лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

В разпоредбата на чл. 45а, ал. 1 от ЗОС е предвидено условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и чл. 45 от Закона за собствеността да се определят с наредба на общинския съвет. Тази наредба урежда област от обществените отношения, която е била регламентирана с Правилника за прилагане на Закона за общинската собственост до неговото отменяване с ДВ. бр. 23 от 18 март 2005 г.

Със същата наредба се определят и условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината.

### **3.2. Закон за местните данъци и такси**

Разпоредбата на чл. 111 въвежда задължение за заплащане на такса за административна услуга за провеждане на производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти. Размерът на таксата следва да е определена в наредба на общинския съвет, приета на основание разпоредбата на чл. 9 от Закона за местните данъци и такси, за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги. Значителен брой общини не са въвели такса за производството по настаняване, но в тези, в които е въведена такава, тя варира в размер от 2 лв. до 40 лв.



**3.3. Наредби на общинските съвети, приети на основание чл. 45а, ал. 1 от Закон за общинската собственост, за определяне на реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на съответната община.**

## **II. УКАЗАНИЯ ЗА ОБХВАТА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА СТРАТЕГИИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

При разработването и приемането на стратегията на общинския съвет, приемана на основание чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост за управление на общинската собственост за срока на мандата, следва да се отдели специално внимание на общинските жилища, като основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост следва да бъдат определени след извършване на анализ на реалното състояние на общинските жилища в съответната община/район и оценка, базирана на него.

Анализът следва да включва следните обстоятелства:

- броя на общинските жилища и предназначението им - информация за жилищата, които се нуждаят от основен ремонт, както и при възможност да бъде предоставена окрупнена количествено-стойностна сметка за строително-монтажните работи, които трябва да бъдат извършени;
- информация за жилищата, които имат нужда от текущ ремонт и прогнози за извършването на такъв;
- отчет на приходите от наемните правоотношения и приходи от продажби на общински жилища за последния 4-годишен период;
- отчет на разходите за управление, поддръжка и ремонт на общинските жилища за последния 4-годишен период;
- анализ на жилищните нужди на база подадените заявления;
- експертен анализ за допълнителни нужди от осигуряване на общински жилища за други лица;



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

---

- оценка на жилищните нужди на уязвими лица и такива с доходи под прага на бедност, като се отчетат не само официално картотекираните лица, но и домакинствата, живеещи в неурегулирани квартали с неадекватна инфраструктура, в незаконни жилища, в риск от евикция.

Въз основа на гореописания анализ и оценка на общинския сграден фонд следва да се направи прогноза за реално необходимия на общината брой общински жилища и разпределянето му по фондове. Особено внимание да се обърне на фонда за продажба, като се намали значително броят на жилищата, предназначени за продажба, а при необходимост и да се забрани такава. Допълнително е препоръчително:

1. Да се определи не по-малко от 5% от общия жилищен фонд за резервен, като в общините, където има по-малко от 20 жилища се планира поне 1 жилище, предназначено за резервно съгласно чл. 45 от ЗОС;

2. Да се направи оценка и на социалните жилища – брой, заетост, приходи от наеми, разходи за управление, поддръжка, препоръки за подобрения;

3. При възможност да бъдат разработени няколко варианта за промени в размера на наемните цени на жилищата, включително социалните жилища, с цел осигуряване на средства за поддръжане на общинския жилищен сграден фонд.

4. Да се поеме задължение за извършване на ремонт при жилища, които имат необходимост от извършване на необходим или неотложен ремонт по смисъла на § 1, т. 8 и т. 9 от Допълнителните разпоредби на Закона за управление на етажната собственост, както и извършването на основен ремонт по смисъла на § 1, т. 42 от Закона за устройството на територията. При преценката на жилищата, нуждаещите се от ремонт, следва да бъдат изпълнени приоритетно тези, които се намират в критично състояние и да бъде предложен график за изпълнението им. Всеки собственик е длъжен да спазва разпоредбата на чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията, която въвежда изисквания към строежите да се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с основните изисквания към строежите, определени в приложение I на Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. за определяне на





## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

---

хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО на Съвета (ОВ, L 88/5 от 4 април 2011 г.), които са изрично изброени в разпоредбата и общината в качеството си на собственик на жилищата следва да я изпълнява.

5. Препоръчително е всички приходи, получени от наемните отношения, както и доходите от продажба на общински жилища, след приспадане на присъщите разходи за управление и администриране на жилищния фонд, да бъдат реинвестирани в поддържането и разширяването му.

### **III. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНИ УКАЗАНИЯ ЗА АКТУАЛИЗИРАНЕ НА ОБЩИНСКАТА НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ, ИЗДАВАНА НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 45А, АЛ. 1 ОТ ЗОС**

С цел оптимизиране на ползването на общинския жилищен фонд и подобряване на състоянието му е препоръчително:

1. Да се подобри публичността в рамките на процеса по кандидатстване, което да включва редовно публикуване на официалната интернет страница на общината, както и на други платформи, когато е приложимо, на актуална информация относно резултати от класиране, наличен брой незаети общински жилища, както и друга информация, касаеща заинтересованите лица.

2. Да се преразгледа приетата наредба на общинския съвет по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС и при необходимост да се предложат изменения, целящи да опростят процедурата за кандидатстване за общинско жилище, като се регламентира задължението за набавяне на информация, която може да бъде осигурена по служебен път от служителите на общинската/районната администрация.

3. При актуализация на наредбата на общинския съвет по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС да бъдат взети предвид особеностите на всяка община/район като:

- брой на жителите в съответната община/район;



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

---

- брой на общинските жилища;
  - брой на картотекираните лица;
  - брой на кандидатствалите лица, които не са настанени;
  - брой лица в уязвимо положение;
  - подредба на семейства (домакинства) съгласно степен на жилищни нужди съгласно особеностите на населението, включително демографските характеристики като процент на малцинствени групи, уязвими групи от хора и други;
  - включване на проверка дали непълнолетни деца на настанени домакинства (семейства) посещават редовно училище минимум до навършване на 16-годишна възраст, съгласно задължението, установено в чл. 8, ал. 2 от Закона за предучилищното и училищното образование;
  - по-голям брой осъществени документални и осъществени на място проверки на настанени лица, които живеят в общинско жилище повече от пет години;
4. Да се въведе използването на програмен продукт за управление на общинския жилищен фонд с цел да се дигитализира информацията за картотекирани и настанени лица, а също и за брой, вид, местоположение и състояние на жилищата.
5. Да се въведат по-строги и прецизни критерии за доходите на кандидатстващите за общинско жилище и тяхното текущо проследяване с цел осигуряване на достъп до жилище на най-нуждаещите се лица, чиито доходи са под прага на бедност, както и с цел осъществяване на ефективен контрол на вече настанените лица относно отпаднала необходимост от използване на жилището или настъпила промяна на жилищните нужди.
6. Да се ограничи срокът за настаняване под наем (например до пет години) и да се ограничат възможностите за удължаване на наемните правоотношения, като се въведат допълнителни критерии в кои случаи е възможно това.
7. Да се въведе плавно нарастване на наема с нарастване срока на ползване на жилището, например след третата година, съобразно изготвен анализ на настанените лица, заетостта им на пазара на труда, демографските характеристики на жителите и други особености на общината/района.



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

---

8. Да се регламентира задължително плащане на депозит при нанасяне в общинско жилище под наем, в размер не по-малък от 2 месечни наема.

9. Да се въведе приспадане/прихващане на наемна цена до размера на извършени от наемателя ремонтни дейности на общинското жилище, когато жилището се е нуждаело от основен/необходим/неотложен ремонт.