

До *г-жа Петя Аврамова - Министър на
Регионалното развитие и
благоустройството*

Предложение

От *„Асоциация на дружествата управляващи
етажна собственост, БУЛСТАТ: 205358551,
представявано от Ламбро Попов*

Относно *Предложение за изменение и допълнение на
Закон за управление на етажна
собственост*

Уважаема г-жо Министър,

През 2019 г. се навършват 10 години от приемането на *Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС)*, период който само по себе си е достатъчен за равностметка. Неизбежно, при създаването на коренно променен режим на един правен институт, какъвто е етажната собственост се налагат периодични нормативни изменения, свързани с отстраняване на празноти и колизии между отделните разпоредби и текстове. През годините бяха осъществени множество изменения и допълнения на ЗУЕС, някои от които постигнаха зададените им цели. Цялостното усещане от дългогодишното прилагане на закона и натрупаната до момента практика обаче е свързано с недостатъчната целесъобразност на ЗУЕС и неспособността му да се адаптира към съвременната социална и икономическа динамика в Република България. Основната цел на закона, а именно да бъде издигната обществената значимост на сградите в режим на етажна собственост като съществен елемент при изграждането на устойчив жилищен сектор, не намери своята категорична реализация.

Изграждането на устойчив жилищен сектор е необходимо, с оглед ускореното стопанско и социално развитие на България. Повишаването на качеството на жизнената среда и масовото обновяване на съществуващия сграден фонд ще даде необходимите предпоставки за изграждане на стабилно градско устройство и ще доведе до повишаването на икономическата активност и ефективност на урбанизираните територии и агломерации в страната.

Прецизирането на разпоредбите на ЗУЕС е жизнено необходимо за катализиране на процесите по правилно управление и поддръжка на сгради в режим на етажна собственост от една страна и в създаването на необходимите условия за осъществяване на масово обновяване на съществуващия сграден фонд от друга. Считаме, че въпреки някои от добрите практики, залегнали в националното законодателство, третиращо материята, е необходима цялостна преоценка на нормативната база, върху която се развиват отношенията между

собствениците в сгради в режим на етажна собственост от една страна и отношенията между собственици и институции, местна и централна власт от друга.

Основните проблеми в закона са свързани предимно с небалансираните права и задължения на собствениците, както и с доброволния и пожелателен характер на ЗУЕС. Липсата на достатъчна ангажираност от страна на собствениците, както и липсата на конкретни механизми за превенция и контрол върху управлението и поддръжката на сгради в режим на етажна собственост прави постигането на целите на закона трудно и в чести случаи, почти невъзможно.

В тази връзка, прилагам и Моля да приемете нашите предложения, които се изразяват в следното:

I. Мерки за повишаване ефективността на административно наказателните процедури и повишаване събираемостта на вноските от собственици към ЕС, както и въвеждане на механизми за дисциплиниране на недобросъвестните собственици.

Мотиви: Основен проблем пред голяма част от етажната собственост в България е липсата на лесно достъпна информация за собствениците, ползвателите и обитателите в дадена сграда, както и липсата на адекватен режим за установяване на живущите. Това от една страна създава редица трудности при определяне на вноските за управление и поддръжка, а от друга създава несигурност у живущите при общото им съжителство. Друг подобен проблем е липсата на техническата документация в съответните регистри и служби, което възпрепятства набавянето на информация за идеалните части от общите части, прилежащи към отделните самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост. Към настоящия момент, с оглед големия дял трайно необитавани жилища, органите на управление на етажната собственост срещат редица трудности при установяването на реалния собственик на даден самостоятелен обект и при необходимостта от осъществяване на контакт с него.

Решения:

1. Регламентиране на задължителна „Декларация за промяна/актуализиране на обстоятелства” по образец, която да се депозира пред председателя на управителния съвет от собственика на самостоятелен обект в сгради в режим на етажна собственост. При деклариране на неверни обстоятелства, деклараторът да носи административна и наказателна отговорност, съгласно разпоредбата на чл.313, ал.3.
2. По-широки правомощия за представляващия управителния съвет на етажната собственост. Регламентиране на достъп до регистър ЕСГРАОН при ГРАО, регистър към Имотен регистър при Агенция по Вписванията и Агенция по Геодезия, кадастър и картография при съответните гаранции за добросъвестно и спазване на регламента за защита на личните данни.

Мотиви: В сега действащата нормативна уредба, предвидения санкционен режим не е достатъчно ефективен, тъй като ниският размер на глобите и бавните и неprecizни процедури при налагането им не създават нужната предпоставка за достатъчна ангажираност и добросъвестност у собствениците в сгради в режим на етажна собственост. Възможността санкцията да се налага на собственици, ползватели и обитатели води до размиване на отговорността помежду им, а в чести случаи и до невъзможност у местната администрация да наложи санкция, поради обстоятелството, че даден обитател и/или ползвател не е вписан в Книгата на собствениците. Налице са и практически трудности при съставяне на протоколите с участието на свидетели – собственици, които често не са лица с административни умения. Затова е желателно да се улесни начина на констатиране на нарушенията чрез улесняване на процедурата за това.

От друга страна местната администрация няма необходимия административен капацитет за осъществяването на пряк и постоянен контрол.

Решения:

1. Увеличаване на размера на глобите за неизпълнение на задълженията на собствениците вменени в ЗУЕС. Създаване на конкретна административно-наказателна разпоредба за налагане на санкция при неизпълнение на задължение за заплащане на месечни вноски за управление и поддръжка, вноски за попълване на Фонд ремонт и обновление и вноски за капиталов, неотложни или необходими ремонти при решение на общо събрание. Наложените глоби да бъдат отразявани в данъчно-осигурителната сметка на собственика и да бъдат събирани заедно с местните данъци и такси за имота. При неплащане на дължимите глоби да не бъде възможно издаването на данъчна оценка за имота, а вземанията да се събират по принудителен ред. Във връзка с гореизложеното е необходима промяна в обхвата на кръга лица, които подлежат на санкция. Санкция следва да бъде налагана единствено върху собственика/собствениците в сгради в режим на етажна собственост, като по този начин се постига повишаване ангажираността на собственика и вменяване на отговорност по вертикала.
2. Част от събраните от издадени наказателните постановления средства да постъпват в целеви фонд към съответната общинска администрация, който фонд да бъде използван за изпълнение на задълженията на местната власт, вменени в чл.49, ал.5 от ЗУЕС.
3. Разширяване на правомощията на местната власт, свързани с извършване на ремонти дейности при липса на решение на общо събрание и обща воля на собствениците, като се предостави възможност на кмета на общината да извършва и необходими ремонти по реда на чл.49 на стойност до 5000 (пет хиляди) лева.
4. Създаване на нова алинея трета към чл. 58б от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предвиждащ определен процент от постъпленията от данъци по чл. 10, ал. 1 от Закона за местни данъци и такси, да постъпват във „Фонд за обновяване" на многофамилни жилищни сгради към съответната община или да

постъпват като средства за обезпечаване на задълженията на съответната общинска администрация, съгласно разпоредбата на чл. 49, ал. 5 от ЗУЕС.

5. Регламентиране издаването на задължителен документ за наличие и липса на задължения за режийни разходи и капиталови ремонти към етажна собственост при разпоредителни сделки с недвижими имоти в сгради в режим на етажна собственост. При прехвърляне на недвижим имот в сграда в ЕС, Нотариусът да изисква и прилага към нотариалното дело документ за наличие или липса на задължения към етажната собственост по чл. 23, т. 12 (1) от ЗУЕС /съответно - документ, че не е учредена ЕС от общината/. Или да се попълва декларация от продавача, подобно на декларацията по чл.264 от ДОПК за данъчните задължения. За целта е необходимо допълнение в разпоредбите на ЗННД.

6. Създаване на централизиран единен регистър на регистрираните сгради в режим на етажна собственост и техните контролни и управителни органи.

7. Улесняване на процедурата по осигуряване на принудителен достъп за извършване на необходимите, проучвателни, измервателни строително-монтажни дейности или други предвидени в хипотезата на чл.6, ал.1, т.12 от ЗУЕС случаи, чрез заповед на кмета - напр. да не е на основание решение на ОС, а само по заявление на УС, придружено от съответните мотивационни писма и доказателства.

II. Прецизиране на разпоредбите, свързани с оперативното управление на етажна собственост и разпределението на правата и задължения на собствениците.

Мотиви: С оглед на съвременната социална и икономическа динамика, разпоредбите свързани с разпределението на разходите за управление и поддръжка на етажна собственост, в чести случаи са неприложими. Това се отнася както за сгради в режим на етажна собственост използвани за жилищни нужди, така и за сгради, в които се извършва стопанска дейност. В голяма част от новопостроените жилищни сгради, които са в процес на продажба или собствениците извършват ремонтни дейности, както и в сградите със значителен дял трайно необитаеми апартаменти, разпоредбата на чл.51 от ЗУЕС, създава условия за несправедливо разпределение на разходите. Поради липсата на отделен режим за управление на сгради със смесено предназначение или на бизнес сгради с повече от трима собственици, задължението за заплащане на режийни разходи от страна на собственици на търговски обекти и офис площи на база брой обитатели поражда масово неспазване на разпоредбата и води до разпределение на разходите по друг справедлив начин. В честия случай разходите се разпределят на база прилежащи към самостоятелните обекти ид.части от общите части на сградата. Това от своя страна създава правна несигурност у собствениците при ежедневното управление на етажната им собственост, тъй като разпоредбата на чл.51 от ЗУЕС е императивна и евентуално съдебно обжалване на решенията води до нищожност на същите.

Решения:

1. Промяна на разпоредбата на чл.51 от ЗУЕС, свързана с предоставяне на възможност на собствениците, чрез решение на общо събрание да разпределят режийните разходи на сграда в режим на етажна собственост и по друг справедлив начин, освен предвидения в сегашния текст на нормата. Определяне на структура на месечна вноска за управление и поддръжка, която да позволява различните компоненти в нея да бъдат разпределяни и по различен начин от сега предвидения, с цел постигане на справедливост при разпределяне на разходите за допълнителни услуги като снегочистване, озеленяване, охрана и др.
2. Дефиниране на разходите за управление (разходи за възнаграждения на управителни и контролни органи) и разграничаването им от разходите за поддръжка (разходи за заплащане на ел.енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор). Определянето на самостоятелен вид разход за управление и определянето на справедлив начин за неговото разпределение води до стимулиране на правилното управление на сгради в режим на етажна собственост, чийто резултати облагодетелстват дори и собствениците на необитаеми жилища.

Мотиви: С оглед нарастващия брой необитаеми жилища и липсата на ангажираност у собствениците за проблемите, свързани с управлението и поддръжката на етажната собственост се наблюдават редица трудности при приемане на решения от общото събрание на собствениците, свързани с решения за извършване на необходими и/или основни ремонти, както и за дейности по привеждане на сградата, на общите части или част от тях с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата.

Решения:

1. Облекчаване на кворумите за провеждане на общо събрание, описани в разпоредбата на чл.15 от ЗУЕС.
2. Облекчаване на кворумите за вземане на решения от общото събрание на собствениците, свързани с приемането на решения за извършване на капиталови, необходими и неотложни ремонти и вземане на решения свързани с управлението на сгради в режим на етажна собственост, описани в чл.17, ал.2 от ЗУЕС.

III. Създаване на регистрационен режим на дружествата, изпълняващи дейности по управление и поддръжка на сгради в режим на етажна собственост.

Мотиви: С развитието на сектора по управление и поддръжка на сгради в режим на етажна собственост, все повече юридически и физически лица се насочват към предлагането на тази услуга. Липсата на конкретни изисквания към тези лица, води да възможност участници на пазара, без необходимата административна, кадрова и материална, обезпеченост да

осъществяват дейности по управление и поддръжка, което от своя страна е пречка пред собствениците да направят информиран избор и да си гарантират сигурно и надеждно

управление. Липсата на законово определена легитимност, от своя страна създава риск от злоупотреби и недобросъвестни практики.

Решения:

1. Създаване на регистрационен режим за дружествата управляващи етажна собственост.
2. Създаване на единен публичен регистър към МРРБ, достъпен по електронен път, съдържащ информация относно вписаните юридически лица, изпълняващи дейности по управление и поддръжка на сгради в режим на етажна собственост.

IV. Нормативно уреждане на възможността за общо управление и обща поддръжка в сгради, притежаващи характеристики на затворени комплекси. Доразвиване на уредбата относно комплексите от затворени тип по см. т. 3 пар. 1 от ДР на ЗУЕС.

Мотиви: Съвременната архитектура и градоустройство предвиждат строителство на сгради в които не са ясно обособени границите на етажната собственост. Строят се жилищни комплекси от по няколко самостоятелни сгради върху общ подземен гараж, с общи инсталации, обща градина и обща ограда, често и върху няколко УПИ. Строят се сгради със смесено предназначение с различни нива, входове и секции. Архитектурното обособяване като единен комплекс, включващ отделни сгради или елементи от сгради, създава необходимост от общо организиране на управлението и поддръжката. Обстоятелството че сградите са самостоятелни ЕС, води до невъзможност от общо стопанисване на общите части. Сега уреденото Съвместно общо събрание по см. на чл. 18 от ЗУЕС има инцидентен характер и не създава предпоставки за общо управление и обща организация на тези .

Решения:

1. Да се предвиди нова ал. 3 в чл. 8 на ЗУЕС, в която да се уреди възможността няколко ЕС да се функционират в една обща ЕС. Алтернативно на хипотезата на чл. 8, ал. 2, която предвижда разделяне на управлението по входове (необходимо е и дефиниране на понятието – входове;). Общото управление следва да е приложимо както за сгради, които са архитектурно обособени като затворен комплекс/сгради в режим на комплексно застрояване/ и имат общи части и инсталации, така и сгради, които желаят да се организират с общо управление и обща поддръжка по друг признак /например сгради с идентични проблеми, за поддръжка на междублоковото пространство и др./ Съвместното ОС следва да се преуреди като задължителен орган,

в който участват всички собственици от общо управляваните сгради, а не равен брой представители от всяка ЕС. УС на тази ЕС да бъде съставен от представител/и от всяка сграда. Практиката в момента е такава и се е създал подобен правен обичай в този тип сгради, с характеристики на затворени комплекси.

2. В дефиницията за затворен комплекс да се промени, че освен с инвеститор, договорът може да бъде сключен и с дружеството за управление на ЕС. Налице са много комплекси, в които строителят е фалирал и сградите спират да бъдат комплекс от затворен тип. Често срещана пречка, е комплекси с такива характеристики, да са обособени върху няколко УПИ, а не върху един.

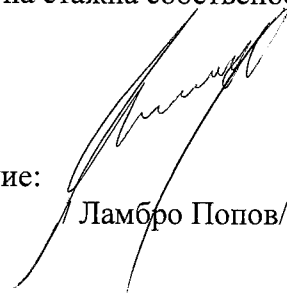
Сравнителният анализ показва, че подобни мерки са в синхрон с действащото европейско законодателство и с утвърдените добри световни практики по управление и поддръжка на жилищен фонд. Считаме, че посоката към подобна промяна е правилна, но материята е твърде чувствителна, тъй като засяга по-голямата част от населението на Република България. Поради тази причина, водещ следва да бъде експертния подход, както и да бъде взето предвид участието на всички заинтересовани страни в процеса – собственици, централна и местна власт, неправителствен сектор и бизнеса, свързан с поддръжката и управлението на сгради в режим на етажна собственост.

Членовете на „Асоциация на дружествата управляващи етажна собственост“ управляват над 3500 сгради в режим на етажна собственост и притежават необходимия опит и експертиза по проблемите на материята.

В тази връзка, заявяваме готовност да се включим във всякакъв вид инициативи в т.ч законодателни, нормативни, дискусии, работни групи и др., с които бихме спомогнали за подобряване на жизнената среда на живущите в сгради в режим на етажна собственост.

гр.София
20.03.2019г.

С уважение:


Ламбро Попов/