Станимир Минков

From: Петър Николов <baivipesho2@abv.bg>
Sent: 03 октомври 2022 г. 23:58
To: info@strategy.bg; Станимир Минков
Subject: Предложения/коментари по Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

Здравейте, моля да публикувате в портала предложенията/коментарите ми по проекта на ЗИД на ЗУЕС, тъй като са много големи по обем и системата с диалоговия прозорец в портала не ми позволява да ги изпратя. Благодаря Ви предварително!

Предложения (становище) по проект за ЗИД на ЗУЕС

Изготвеният и предложен за обществено обсъждане законопроект е воден и мотивиран от единствената цел да „улесни“ процеса по „усвояване“ на средствата, предвидени в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ), които са представяни на българската общественост (подобно на средствата от другите фондове на ЕС и по злополучната Национална програма за саниране) като „манна небесна“ и „магическо средство“, което едва ли не ще реши проблемите не само с енергийната ефективност, но и с трагичното състояние и липсата от десетилетия на адекватна поддръжка на жилиния фонд в т. нар. многофамилни жилищни сгради (сгради в режим на етажна собственост). Общоизвестно е, че това далеч не е така и че всички тези средства достигат само за малка част от огромния сграден фонд, попадащ във въпросната категория и се използват основно за незаконно обогатяване на приближени до властта фирми и на самата власт посредством нискокачествено, но надписано в пъти облепване със стиропор, подмяна на дограми и други „енергоефективни“ мерки със примуществено съмнителен ефект (които само на документи, но не и на практика са необходими и ефективни) на констуктивно компрометирани и неустойчиви на земетръс сгради, с купища проблеми от техническо естество (вкл. по конструкцията и различните инсталации – ВиК, ОвиК, електро, пожарозащитна, мълниезащитна и т.н.), които остават неотстранени и „опаковани“/скрити под „санираната“ фасада. В законопроекта се съдържа частичен опит за създаване на някаква регламентация на т. нар. „професионални управители“, очевидно подчинен на главната цел за бързо „усвояване“ на „големите“ пари по НПВУ (и от други източници на изцяло или отчасти безвъзмездно европейско или национално публично финансиране). На същата цел, поне на думи, са подчинени и преобладаващата част от останалите предлагани със законопроекта изменения и допълнения (за намаляване на изискуемия кворум за провеждане на ОС на ЕС и на нужното мнозинство за приемане на определени, необходими за „усвояването“ на въпросните публични (бюджетни) средства решения; за провеждане на ОС в смесен режим – онлайн и присъствено и за неприсъствено догласуване на решенията чрез декларация в 7-дневен срок след провеждане на събранието; за набиране на средствата за поддържане, управление и ремонт в банкови сметки със специално предназначение и т.н.).

Преобладаващата част от предлаганите промени, техните фомулировки, както и придружаващите законопроекта формални и повърхностни доклад, мотиви и частична предварителна оценка на въздействието за съжаление ясно илюстрират следните направления на генерални (изначални) пропуски и пороци:

- Дълбоко непознаване (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на действителните проблеми при управлението и поддържането на т. нар. сгради в режим на етажна собственост, както и на действителните причини за тези проблеми;

- Непознаване и/или неглижиране (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на: порочната и противоречива практика по прилагане на ЗУЕС от страна на кметовете на общини/райони в

Република България и подпомагащите ги администрации; количеството, капацитета и нивото на компетентност на служителите в общинските и районните администрации, отговорни за изпълнение на вменените на кметовете правомощия по ЗУЕС; фактическият отказ/неспособност на преобладаващата част от кметовете и техните администрации (особено в големите градове като София) изобщо да съблюдават и изпълняват дори понастоящем възложените им от закона задължения; фактическият отказ/неспособност/липса на капацитет на кметовете на общини да контролират кметовете на райони (в големите градове с районно деление) и на областните управители да контролират кметовете на общини и кметовете на райони за спазването на ЗУЕС - все въпроси, които задължително следва да бъдат детайлно и компетентно анализирани преди изготвянето и предлагането за обществено обсъждане на каквито и да било законови промени;

- Непознаване (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на проблемите и усложненията от юридическо естество, до които води прилагането на ЗУЕС в досегашния му вид, в т. ч. непознаване на практиката на съдилищата и действието на съдебните актове във връзка с прилагането на закона (които задължително следва да бъдат детайлно и компетентно анализирани преди изготвянето и предлагането за обществено обсъждане на каквито и да било законови промени, вкл. с оглед на възможните ефекти и усложнения от каквито и да било предлагани промени, които потенциално биха възникнали при съдебно обжалване по реда на ЗУЕС).

- Почти пълно игнориране (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на множеството получени становища, поставени проблеми и направени предложения от основните адресати и потърпевши от законопроекта (гражданите - собственици, ползватели и обитатели в сгради в режим на етажна собственост) в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и допълнен ЗУЕС, налични и до ден днешен (т.е. повече от 3 години) на интернет страницата на МРРБ (https://www.mrrb.bg/bg/jilistna-politika/etajna-sobstvenost/promeni-v-zues-2019-g/registur-na-postupilite-predlojeniya/);

- Нежелание и липса на капацитет (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) за действително разрешаване на множеството проблеми, трупани с десетилетия (вкл. през целия период на действие на ЗУЕС до момента), във връзка с управлението и поддържането на многофамилните жилищни сгради (сгради в режим на етажна собственост) – показателно в това отношение е и горепосоченото игнориране на стотиците писмени становища, мнения и предложения на гражданите, които повече от 3 години, а очевидно и понастоящем МРРБ не желае да обсъди в детайл, като публично, писмено, адекватно и компетентно аргументира приемането, респ. неприемането им било като конкретни предложения за включване в ЗУЕС, било като отправна точка за изготвяне на такива от лица с необходимия опит и експетиза. Това освен всичко останало е залупотреба с доверието на данъкоплатците и подигравка с отделеното време и положените усилия от активните граждани и организации, които са ги написали, като същевременно действа изцяло демотивиращо за тях и за останалите граждани и организации да участват в последващи подобни дебати (инициативи), в т. ч. в настоящото обществено обсъждане. Неслучайно, активността в преобладаващия брой обществени обсъждания на проекти на нормативни актове е нулева или пренебрежително минимална.

- Желание (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) с приемането на предлагания законопроект да „обслужат“ интереси извън обществения интерес, в т. ч. извън интереса на основните адресати на ЗУЕС - собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на етажна собственост.

Действително и значимо подобряване на управлението и поддържането на многофамилните жилищни сгради е невъзможно да бъде постигнато без създаването на адекватна законова и подзаконова рамка, основана на цялостен и компетентен анализ в горепосочените направления и без цялостно, адекватно и компетентно аргументирано обсъждане на всички налични становища и предложения (в т. ч. стотиците писмени такива в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и

допълнен ЗУЕС), **каквито предлагам да бъдат извършени и публикувани преди да бъде предлаган за обществено обсъждане по ЗНА какъвто и да било законопроект за изменение и допълнение на ЗУЕС**. Формално написаните за целите на настоящия законопроект мотиви, доклад и частична оценка на въздействието са изцяло голословни, неадекватни и несъответни нито на действителните проблеми и причините за тях, нито на състоянието, капацитета и порочната и безнаказана практика на оправомощените от ЗУЕС органи на изпълнителната власт и подпомагащата ги държавна и общинска администрация, нито на практиката на съдилищата и действието на съдебните актове във връзка със ЗУЕС. В тях безкритично и в абсолютно несъответствие с фактическата и правна реалност са описани въображаеми „розови“ сценарии (резултати) от предлаганите промени, които не могат да бъдат постигнати с предлаганите промени. Не е направено и поне елементарно реално (а не формално) мисловно усилие, което би показало, че дори извън всичко друго няма как предлаганият законопроект да не изисква допълнителни бюджетни средства (след като се създава нов регистрационен режим, проверка на протоколи от ОС за избор на изпълнителен орган на всички ЕС и на други данни, издаване на удостоверения за това и т.н. от общинските и районните администрации, които и без тези допълнителни и значителни по обем задължения не разполагат с адекватен количествен, качествен и финансов капацитет да извършват адекватно и законосъобразно дори и досегашните си много по-малки по обем задължения по ЗУЕС).

Предвид всичко гореизложено предлагам преди предлагането не само на настоящия, но и на какъвто и да било друг ЗИД на ЗУЕС:

А. Да бъде извършена цялостна, реалистична, адекватна и компетентна последваща оценка на въздействието от приложението на ЗУЕС, която да обхване резултатите (последиците) от прилагането на закона от момента на приемането му до сега и да включва всички заинтересовани страни (не само гражданите и организациите, но и компетентните по закона държавни (в т. ч. съдебни) и общински органи и техните администрации). При тази оценка предлагам да бъдат взети под внимание и да бъдат детайлно анализирани и всички налични писмени становища, мнения и предложения от граждани и организации (в т. ч. стотиците такива в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и допълнен ЗУЕС). **Единствено по този начин (но само при реален и компетентен анализ и оценка, а не формални такива, както обикновено се прави) биха могли правилно и в цялост да бъдат идентифицирани** действителните проблеми при управлението и поддържането на т. нар. сгради в режим на етажна собственост и действителните причини за тези проблеми;

Б. Да бъде проучен опитът на други държави, където има подобен сграден фонд, като бъде анализирано дали, кое, доколко и по какъв конкретен начин би могло да бъде взаимствано и приложено на практика у нас (вкл. като се отчетат битово-социалните, правните, институционалните, културните и др. разлики спрямо нашата държава и общество).

Бих искал да отбележа, че, като собственик на самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост (вкл. участник в управителни органи на такива) и на база на многогодишни наблюдения, неподдържането на сградния фонд и неучастието в управлението на общите части от страна на собствениците, ползвателите и обитателите в масовия случай се дължи на тяхната незаинтересованост. Тя е резултат преди всичко на „култивираното“ с десетилетия съзнание на българина, че общите части на сградите не са негов конкретен ангажимент за разлика от индивидуалната му собственост (жилище, гараж, ателие и т.н.), тъй като са общи, т.е. на всички останали собственици са и те да си ги поддържат. А и освен това дори да не плати една или повече вноски за поддържането и/или ремонта им, другите ще ги покрият, а и все ще се намери някой и друг „будала“, който да стане управител или касиер. Към това следва да се добави и преобладаващата липса на правосъзнание в нашето общество (съзнание за познаване и доброволно съблюдаване на закона и на нормативно установените в обществен интерес правила, независимо дали ни се харесват или не). Важна обаче е основната причина за подобно съзнание,

незаинтересованост и липсата на правосъзнание (в конкретния случай за запознаване и съобразяване със ЗУЕС) и тя е **отсъствието на адекватни, ясни и справедливи законови правила и най-вече на адекватен работещ системен и справедлив механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите за участие в управлението и поддържането на общите части**. Създаденият със ЗУЕС и действащ и понастоящем принцип на нещо като „другарски съд“, при който за да бъде санкциониран недобросъветен собственик, ползвател или обитател (вкл. управител на ЕС) трима негови съседи трябва да пишат констативен протокол за нарушение (неизпълнение на задължение) и да го представят в общинската (районната) администрация очевидно не работи и няма да проработи. Още повече при изначалната масова липса на правосъзнание (в т.ч. непознаване на закона) у етажните собственици, ползватели и обитатели. Това лесно може да бъде установено не само от писмените становища на гражданите, но и при проверка на броя, подадени в общинските (районните) администрации подобни констативни протоколи. Същевременно макар подобен екзотичен подход за иницииране на административно наказателни производства по ЗУЕС да спестява значителен административен и финансов ресурс на общинската и районната администрация, тъй като в общия случай изобщо не се стига до извършване на действия от тяхна страна по съставяне на актове за установяване на административни нарушения и по издаване на наказателни постановления, той **на практика води до безнаказаност на собствениците, ползвателите, обитателите, както и на управителите и членовете на УС и КС, които нарушават или не изпълняват задълженията си по ЗУЕС и създава усещане за несправедливост у всички останали, които спазват правилата, което нерядко прераства в неспазването и нарушаването на ЗУЕС и от тяхна страна, демотивация и отказ за участие както в ОС, така и в прякото управление на ЕС** (като управител, касиер, член на УС или КС). Като резултат от това в множество етажни собствености цари пълен хаос, липса на изпълнителни и/или контролни органи, масово неплащане на парични вноски и неподдържане на общите части. Широко прокламираните в предлагания законопроект като „панацея“ на проблемите, свързани с управлението и поддържането общите части в сградите в режим на ЕС „професионални управители“ (търговци, управляващи ЕС) сами по себе си не могат и няма да решат тези проблеми при посочената липса на адекватни, ясни и справедливи законови правила и реален, адекватен, работещ и справедлив санкционен механизъм. Колкото и каквито и регистрационни режими и застраховки да бъдат измислени за тях, това са едни чисто формални изисквания, които лесно могат да бъдат формално преодоляни (както се случва на практика във всички области в нашата държава, в които няма реален, адекватен, своевременен и ефективен контрол от страна на органи на власт). Да се разчита на гореописания „другарски съд“ (независимо дали под формата на контролен съвет, когато е избран такъв, или на други трима съседи) да инициира конкретното санкциониране и административно наказване на „професионалните управители“ е също толкова несъстоятелно, колкото и очакването за съставяне на констативни протоколи срещу съседи (вкл. непрофесионални управители). Наред с това от множеството получени писмени становища (вкл. в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и допълнен ЗУЕС, а и по настоящото обществено обсъждане) е очевидно, че т. нар. „професионални“ управители в масовия случай изобщо не са такива и на практика се справят с управлението по-зле от непрофесионалните такива (собственици, ползватели или обитатели) именно, защото не са пряко заинтересовани от доброто и законосъобразно управление на ЕС (което междувпрочем е свързано със значително повече разход на човешки и финансови ресурси от тяхна страна отколкото про-форма управлението, което масово извършват при неспазване на изискванията на закона, разчитайки на незаинтересоваността и непознаването на закона от страна на повечето собственици, ползватели и обитатели и на липсата на реален работещ санкционен механизъм спрямо тях). В общия случай тези фирми - „професионални“ управители – са водени единствено от стремеж за лесна печалба без много усилия, като независимо от декларирания на хартия (по рекламни брошури, на сайтове и т.н.) респектиращ опит, капацитет и обем от услуги, на практика след избирането им налагат на шепата избрали ги собственици (които стават нещо като техни застъпници и защитници пред останалите, които не са ги избрали и не ги искат) договор, противоречащ на редица императивни разпоредби на ЗУЕС в ущърб на ЕС и на практика се съсредоточават основно в събирането на ежемесечните вноски (вкл. тези за тяхното възнаграждение), които много често са незаконосъобразно определени, т.е. действат на практика основно като касиери,

макар по закон изобщо да нямат право да бъдат такива, сливайки по законово недопустим начин функциите на управител и касиер. Същевременно тези „професионални“ управители изобщо не предприемат дължимите по закон действия за законосъобразно (т.е. в съответствие с обществения интерес, въздигнат в закон) управление и поддържане на общите части, а не за такова в несъответствие с изискванията на закона и в интерес (или поне въображаем такъв) на група собственици, ползватели и обитатели, измежду избралите ги за управител на ЕС и подсказващи им как и какво да правят (вкл. при разходването на общите средства), с които са се сближили. В тази връзка не се предприемат действия за привеждане на книгата на ЕС в ред (тъй като обикновено тя или изобщо не се води или в нея има непълни и/или неверни данни), не се предприемат действия за: установяване на действителните собственици/ползватели на самостоятелните обекти в сградата, на техните идеални части от общите части, респ. за определянето им по реда на ЗУЕС; установяване на действителния брой обитатели и подлежащи на извеждане животни във всеки един самостоятелен обект. В резултат от това: ежемесечните парични вноски за управление и поддържане на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“ не се определят/не се привеждат в съответствие с императивните изисквания на ЗУЕС; свикват се и се провеждат незаконосъобразни общи събрания (вкл. като манипулативно се вписват като гласували, лица, които по закон изобщо не могат да участват в приемането на решения от ОС, тъй като реално не са собственици, ползватели или редовно упълномощени техни представители), чиито решения при обжалване подлежат на отмяна от съда, като тази отмяна може да стане окончателен факт (т.е. съдебното решение да влезе в сила) години след приемането на незаконосъобразното решение (особено предвид факта, че „професионалните“ управители не спазват императивните изисквания на ЗУЕС за предоставяне на протоколите от ОС и на приложенията към тях на собствениците, ползвателите и обитателите, като считат, че със залепването на някакви съобщения на входа на сградата са изпълнили законовата процедура, но всъщност срокът за съдебно обжалване за неполучилите протокола собственици изобщо не е започнал да тече). Това създава хаос години след като е приключил мандата на отговорните за хаоса „професионални“ управители, тъй като съдебните решения имат обратно действие и решенията на ОС се считат за отменени от момента на приемането им (а не от момента на влизане в сила на съдебното решение). Напълно възможно и случващо се е да бъде отменено и самото решение за избор на „професионалния“ управител години, след като е бил избран и е бил вписан в регистъра на общинската/районната администрация или е подал уведомление по сегашния чл. 46б от ЗУЕС (ако изобщо е подал такова, тъй като понастоящем тези уведомления масово не се подават, а общинските/районните администрации нехаят и дори при сигнал, че не са подадени не налагат предвиденото в ЗУЕС административно наказание, щом не е подаден констативен протокол от „другарския съд“). Възниква въпросът каква отговорност и по какъв начин понася този „професионален“ управител, който е организирал незаконното си избиране и/или провеждането на други незаконни ОС и приемането на други незаконни решения. Също така – каква отговорност ще понесат кметовете и общинските/районните служители, които са регистрирали незаконно избрания „професионален“ управител и са му издали удостоверение за това и които с предлагания законопроект се предлага да регистрират и издават удостоверения не само на управителите/УС на сдруженията по ЗУЕС, но и тези на всички етажни собствености. Особено в случаи, при които от представения в общинската/районната администрация протокол е очевидно, че са нарушени императивни разпоредби на ЗУЕС относно свикването, провеждането и приемането на решения от ОС на ЕС.

Налице са и множество пропуски/проблеми в разписването на конкретните текстове на предлагания законопроект, които предлагам да бъдат цялостно анализирани, преосмислени и пренаписани след извършване на горепосочените анализи, проучвания и оценки. Основните от тях са в предлаганите редакции на следните законови разпоредби:

1. Чл. 6, ал. 1:

1.1. Предлаганото регламентиране с **новата т. 8а** на задължение на собствениците за участие (лично или чрез пълномощник) във вземането на решения от общото събрание не кореспондира с разпоредбата на

чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС (в която участието в управлението на ЕС е регламентирано като право, а не като задължение на собствениците на самостоятелни обекти), както и с нормите на чл. 14, ал. 1 и ал. 3, които предвижват участието чрез пълномощник също като правна възможност, а не като задължение (когато собственикът/ползвателят не може да участва в ОС). Същевременно въвеждането на законово задължение, което не е скрепено с реално приложима санкция, превръща това задължение в пожелание и го обезсмисля като такова. Това е така, тъй като предвиденото административно наказание (в чл. 55, ал. 1 от ЗУЕС) за неизпълнение на задължение по ЗУЕС от страна на собственик, ползвател или обитател се установява и налага от общинската/районната администрация единствено при условие, че преди това нарушението е установено в констативен протокол, съставен от посочения по-горе „другарски съд“ от трима съседи или от управителя, (ако е външен) и двама съседи (чл. 57, ал. 1 и 3 от ЗУЕС) и този протокол е предоставен на общинската/районната администрация. Това на практика означава, че за да се приложи безумният санкционен механизъм по ЗУЕС (който както вече бе аргументирано е в основата за нефункционирането на закона и за незаинтересоваността и неучастието на собствениците, ползвателите и обитателите в управлението на общите части в сгради в режим на ЕС) всяко ОС (в което в общия случай няма да участват голяма част, а често и преобладаващата част от имащите право на глас) трябва да се превръща в „наказателна акция“ срещу неприсъствалите/неучаствалите във вземането на решенията от дневния ред от страна на присъствалите/участвалите техни съседи. Освен ненужните усложнения по писане на множество констативни протоколи (които в общия случай ще откажат присъствалите), евентуалното теоретично (но практически неосъществимо) подобно усилие (действие) би предизвикало ответна „наказателна акция“ на следващо/следващи ОС от неприсъствалите/неучаствалите „нарушители“ по отношение на тези, които са съставили и представили в общината/района констативните протоколи, както и по отношение на останалите „изправни“ съседи, които не са се противопоставили на тези действия, в случай че някой/някои от тях си позволи/позволят да отсъства/т/да не участва/т в следващо ОС. С други думи и без друго не добрите (в масовия случай) съседски отношения биха се „взривили“ и превърнали в открит конфликт и безсмислено противопоставяне (дори само поради тази причина и извън множеството други поводи за противопоставяне, заложени в закона). Наред с това в подобна ситуация управителят, особено ако е „професионален“ (външен за ЕС), би рискувал „меко казано“ да влоши отношенията си със санкционираните собственици/ползватели, ако се е съгласил да участва в съставянето на констативния протокол, респ. с тези, които са присъствали на ОС и са изявили желание да бъдат санкционирани неприсъствалите, ако е отказал да участва в „другарския съд“. Очевидно описаната (единствено възможна, ако трябва да се прилага досегашния и предлаган да остане и със законопроекта законов механизъм за налагане на административни наказания за неизпълнение на задължения по ЗУЕС) ситуация не е изгодна и не е в интерес нито на собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС, нито на т. нар. „професионални“ управители, нито отговаря на обществения интерес и на прокламираните със законопроекта цели, тъй като по никакъв начин няма да допринесе за подобряване заинтересоваността и ангажираността за участие в управлението на ЕС и оттам за по-доброто управление и поддържане на общите части на сградния фонд. Отделно от това, предвид описаното в настоящата точка, евентуалното прилагане на предвидения в ЗУЕС санкционен механизъм, потенциално би довело и до съдебно обжалване на наложените административни наказания и възможни допълнителни усложнения и конфликти в ЕС. Предлаганата нова разпоредба на т. 8а не кореспондира и с чл. 20 от ЗУЕС (където е регламентирано задължение на собствениците/ползвателите за участие в управлението като управител/член на УС/член на КС(контрольор)). В цитираната норма са предвидени хипотези, при които собственикът/ползвателят може да откаже да участва в управлението (свързани с трайна фактическа невъзможност поради болест или дълготрайно отсъствие през съответната година), без това да се третира като неизпълнение на регламентирано в ЗУЕС задължение, които са напълно реално осъществими и обективно биха препятствали и участието в ОС. Още повече, че тъй като участието в конкретно ОС е еднократно действие, фиксирано във времето, е напълно реално невъзможността за участие да се дължи и на краткосрочно отсъствие и/или заболяване, неотменим служебен или личен ангажимент, внезапен инцидент от всякакво естетство и др. под., които включително предвид момента на реално узнаване за датата на събранието или други обективни обстоятелства да не позваляват участие и чрез пълномощник (вкл. напр. защото няма подходящ или желаещ да бъде такъв), което освен това както бе посочено

съгласно чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗУЕС е правна възможност (т.е. не е задължително). Същевременно в предлаганата нова т. 8а не е предвидена никаква възможност за освобождаване от задължението за участие в конкретно ОС при обективна невъзможност за участие (лично или чрез пълномощник). В допълнение новата т. 8а не е съобразена и с чл. 6, ал. 2 във връзка с чл. 5, ал. 2 от ЗУЕС, тъй като от нея във връзка с нормата на чл. 6, ал. 2 следва, че ползвателите са длъжни да участват и във вземането на решения, за които не могат да гласуват съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 2, освен ако изрично не е уговорено друго. Предвид всичко изложено **ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата на т. 8а да отпадне изцяло и след горепосочените анализи, проучвания и оценки да бъде разработен изцяло нов, конституционно и законово издържан, адекватен, действащ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции от страна на органи на власт** (вкл. по сигнал/сезиране от отделен гражданин/организация – собственик/ползвател/обитател или орган на ЕС (вкл. управител/УС/КС/контрольор)) **при неизпълнение/нарушаване на задълженията на собствениците, ползвателите, обитателите и органите на ЕС (управител/УС/КС/контрольор) по ЗУЕС, като след изготвянето му да бъде детайлно анализирано и адекватно обосновано (като се отчетат всички житейски и правни ефекти, както и реалното реализиране на поставените цели) дали, доколко и кои конкретни права на собствениците, ползвателите и обитателите да бъдат въздигнати в законови задължения и то само в случай, че могат да бъдат скрепени с реална, действаща, ефективно приложима, законосъобразна и целесъобразна санкция**.

1.2. Не е ясна целта на изменението на **т. 10**. Отделно от това ЗУЕС навсякъде борави с понятието „разходи за управление и поддържане“, за което има и легална дефиниция в § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС, в която тези разходи са изброени общо, без да е налично отграничение кои от тях са само „разходи за управлението“ и кои са само „разходи за поддържането“. Със законопроекта не се предлага изменение на тази легална дефиниция. Предвид изложеното **ПРЕДЛАГАМ предлаганото изменение на т. 10 в този му вид да отпадне от настоящия, както и от какъвто и да е бъдещ проект на ЗИД на ЗУЕС**.

2. Чл. 6, ал. 3 – от формулировката на предлаганото изменение следва, че обитателите имат и задължението по новата т. 8а, което противоречи на разпоредбата на чл. 5, ал. 4 от ЗУЕС (съгласно която обитателите не могат да участват във вземането на решения от ОС, тъй като могат да участват в управлението на ЕС само със съвещателен глас), както и на разпоредбата на чл. 14, съгласно която в ОС чрез пълномощник могат да участват единствено собствениците и ползвателите. Също така изключването на обитателите от обхвата на задължението за заплащане на разходите за управление и поддържане на общите части не кореспондира с разпоредбите на чл. 48, ал. 8, чл. 51, ал. 5, 6 и 7 от ЗУЕС, които предвиждат задължение за заплащане на същите разходи и от обитателите. Отделно от това, освобождаването на обитателите от задължението за заплащане на разходите за поддържане и управление и възлагането на тези разходи изцяло в тежест на собствениците не е аргументирано по никакъв (нито житейски, нито правно) начин. Необосновано и лишено от логика е заплащането от собствениците, които не ползват самостоятелните си обекти и респ. общите части на сградата да заплащат разходите за поддържането им (които са основно за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьора), т.е. да заплащат за услуги, които на практика не ползват и то за сметка на други лица, които реално ги ползват и от които зависи размерът на тези разходи. По този начин освен всичко останало реално ползващите услугите няма да са заинтересовани нито да пазят чистотата на общите части, нито да пестят ток, вода, отопление, нито да ползват по-малко и да пазят асансьорите, с цел намаляване на общите „режийни“ разходи и респ. на дължимите от тях вноски, тъй като всичко ще се плаща от собственика (без той да има възможност да влияе върху размера на тези разходи и вноски). Същото важи до голяма степен и за разходите за управление, тъй като те обикновено са основно свързани с дейностите по текущото управление на общите части (вкл. плащането на „режийни“ и комуникация с изпълнителите на дейностите по почистване, абонаментно обслужване на асансьорите, доставиците на комунални услуги по електроснабдяване, водоснабдяване и топлоснабдяване) и събирането на ежемесечните вноски. В допълнение подобно необосновано и неотговарящо на житейските реалности предложение е вероятно да срещне масова съпротива от собствениците на самостоятелни обекти (които в общия случай ще трябва да търсят възстановяване на заплатените средства от наемателите на обектите им, т.е. ще се явят като посредник между реално живущите в сградата и ползващите заплащаните от тях

услуги и касиера на ЕС) и едва ли ще допринесе за повишаване на събираемостта на ежемесечните вноски за покриване на разходите за управление и поддържане на общите части, особено като се има предвид, че собствениците, които не живеят в сградата е вероятно да бъдат и по трудно откриваеми от касиера и управителя. Предвид изложеното **ПРЕДЛАГАМ проектоизменението на чл. 6, ал. 3 да отпадне и да бъде цялостно преосмислено в рамките на горепредложените анализи, проучвания и оценки, след които да бъде цялостно, адекватно, житейски и правно обосновано дали изобщо, доколко и по какъв конкретен начин да бъде включено в бъдещ проект на ЗИД на ЗУЕС**.

3. Чл. 7, ал. 2, т. 3 – проектоизменението не е съобразено с обстоятелството, че немалко собственици и ползватели на самостоятелни обекти в сгради в режим на ЕС са възрастни хора, които не ползват съвременни комуникационни технологии, в т. ч не разполагат с електронна поща и не могат да боравят с такава. Предвид това предлаганото изменение е житейски необосновано и **ПРЕДЛАГАМ** да отпадне.

4. Чл. 7, ал. 3 – предвиденото с предлаганото изменение подаване на декларация от собственика и за изискуемите от закона данни за обитателите, пребиваващи в неговия обект на самостоятелно правно основание (договор за наем или друго правоотношение) не е аргументирано по никакъв начин (нито житейски, нито правно). Същевременно не е ясно (нито е обосновано) как то ще допринесе за по- доброто водене на книгата на етажната собственост и за своевременното й попълване с пълни и достоверни данни за всички обитатели и отглежданите от тях, подлежащи на извеждане, животни. В общия случай собственикът-наемодател изобщо може да не разполага с достоверна информация във всеки един момент за точния брой хора, които обитават/използват самостоятелния му обект, още по-малко за броя на животните, които отглеждат и извеждат навън. В тази връзка възлагането със закон на собственика да декларира тези данни има потенциала да доведе до още по-голям хаос, недекларирane, несвоевременно или невярно деклариране на данните. Отделно от това както бе изложеното вече по-горе (вкл. в т. 1.1) законопроектът, подобно на понастоящем действащия ЗУЕС, не съдържа конституционно и законово издържан, адекватен, работещ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задълженията на собствениците (както и на останалите адресати на такива) по ЗУЕС, предвид което нововъведеното с проектоизмененията на чл. 6, ал. 1, т. 16 и чл. 7, ал. 3 задължение за подаване на декларация на практика не е скрепено с реално приложима санкция, което само по себе си го превръща в пожелание и го обезсмисля като задължение. С особена острота от години стои и продължава и понастоящем да стои и въпросът защо трябва да се вписват, а с предлаганите изменения и декларират данни, които по силата на действащото законодателство следва да са налични или вече декларирани в общинските/районните администрации (предвид законово регламентираните задължителни процедури по регистрация по постоянен и настоящ адрес, издаване на актове за гражданско състояние (вкл. актове за раждане и за смърт, удостоверения за наследници), деклариране/служебно предоставяне на данни при извършване сделки с вещни права върху недвижими имоти, придобиване на вещни права при наследяване, по завещание и т.н.), които разполагат с преобладаващата част от предвидените в чл. 7, ал. 2 и 6 от ЗУЕС данни. Защо толкова години не се предвижда в ЗУЕС адекватен механизъм и задължение на общинските/районните администрации, скрепено с реални, работещи и ефективни санкции при неизпълнението му, за периодично предоставяне на управителите (независимо дали вътрешни или външни за ЕС)/председателите на УС (особено сега, след като, макар и с огромно закъснение, у администрацията в МРРБ отново правилно е назряла идеята за регистрирането им и когато не е създадено сдружение на собствениците, което беше заменено преди години с провалилия се и изначално неадекватен действащ понастоящем режим на уведомяване по чл. 46б от ЗУЕС) на наличните в съответната общинска/районна администрация (както и на тези, които лесно биха могли да бъдат осигурени чрез получаването им по служебен път от други администрации) подадени/декларирани по силата на други закони данни, необходими за пълното, своевременно и достоверно попълване на книгата на ЕС на съответните сгради?! Именно това, както и регламентирането на адекватен, работещ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задълженията по ЗУЕС реално би оказало съществено съдействие на етажните собственост и техните управителни органи, а не общи и изпразнени от действително съдържание и смисъл разпоредби от сорта на тази по чл. 44, ал. 1, т. 19 от ЗМСМА. Вместо това обаче предлаганото с проектозакона ново деклариране на данните с декларация по образец е поредната про-форма предлагана (от очевидно възприемащата се за самодостатъчна

безнаказана администрация, която нехае за реалното положение, проблемите, мнението и предложенията на хората, които я издържат) законова промяна, която няма да реши, а единствено може да задълбочи проблема, тъй като по силата на закона ще се въведе допълнителна тежест за собствениците, ползвателите и управителните органи в етажните собствености, която нито ще гарантира своевременното, пълно и достоверно деклариране на данните и респ. коректното попълване на книгата на ЕС, нито ще допринес за подобряване на управлението и поддържането на общите части. Напротив, единствено може да демотивира още повече собственици/ползватели от подаване на каквито и да било данни и/или на коректни данни и да задълбочи стоящите от години проблеми с невъзможността да бъде събрана и поддържана изобщо пълна и достоверна (вкл. идентична на събраната/подадената/декларирана в изпълнение на други закони и налична в администрацията) информация дори относно: действителните собственици на самостоятелните обекти, квадратурата на обектите им и съответстващите й идеалните части от общите части; действителните ползватели и обитатели (вкл. наематели) на самостоятелните обекти в сградата; действителния брой и възраст на членовете на домакинствата на собствниците, ползвателите и обитателите, които живеят/използват самостоятелните обекти в сградата; действителният брой на отглежданите в самостоятелните обекти животни, подлежащи на извеждане. А без пълна и достоверна подобна информация потенциално почти всяко решение на ОС и действие (акт) на управителен орган на ЕС рискува да бъде отменено при съдебно обжалване и то често години, след като е прието или извършено с всички неблагоприятни за етажните собственици, ползватели и обитатели, както и за правни субекти извън тях (вкл. „професионални“ управители) последици от това. Отделно от това предлаганата нова редакция на чл. 7, ал. 3 съдържа и редица неточности и неясноти. Така например не е ясно по какви конкретни начини се подава декларацията (вкл. ако се подава на хартия на конкретно на кого, къде и как се предоставя/изпраща, в т. ч. ако изпълнителният орган е колективен – УС), подписва ли се (вкл. ако се подава на електронния адрес на УС/управителя необходим ли е електронен подпис и ако не е как ще се удостоверява авторството и целостта на документа), как ще се удостоверява получаването на декларацията (вкл. кога е подадена/получена) и т. н., вкл. предвид обстоятелството, че част от тези и други подобни въпроси е възможно впоследствие да бъдат предмет на съдебно установяване във връзка с предявени искове по реда на ЗУЕС. Също така второто изречение на обсъжданата проекторазпоредба предвижда подаване на декларация при промяна единствено на обстоятелствата по чл. 7, ал. 2, т. 5 и т. 6, т.е. при промяна на обстоятелства по останалите точки на чл. 7, ал. 2 не се изисква ново деклариране, в което няма никаква логика (тъй като и тези данни могат да се променят). Отделно от това в предлагания законопроект (в който няма преходни разпоредби) липсва яснота по следните въпроси: какво се случва с досегашните книги на ЕС и вписаните данни в тях; всички наново ли ще подават декларации, включително и тези, в чиито данни няма промяна; за всички данни ли ще се подава наново декларацията или само за тези, в които при влизането в сила на изменението на закона има промяна; ако ще се подава от всички наново, в какъв срок следва да се подаде декларацията от тези, в чиито данни няма промяна; управителят (УС) ще преписва ли наличните в досегашната книга на ЕС данни, за които не са подадени декларации в определен срок след влизане в сила на изменението и ако да какъв е този срок? Предвид всичко изложено **ПРЕДЛАГАМ проектоизменението на чл. 7, ал. 3 да отпадне и да бъде цялостно преосмислено в рамките на горепредложените анализи, проучвания и оценки. Също така ПРЕДЛАГАМ всякакви проектоизменения, касаещи книгата на ЕС да бъдат предлагани за обществено обсъждане само и единствено с предварително разработен адекватен, реално приложим и ефективен механизъм и задължение на общинските/районните администрации, скрепено с реални, работещи и ефективни санкции при неизпълнението му, за периодично предоставяне на управителите/председателите на УС на наличните в съответната общинска/районна администрация (както и на тези, които лесно биха могли да бъдат осигурени чрез получаването им по служебен път от други администрации) подадени/декларирани по силата на други закони данни, необходими за пълното, своевременно и достоверно попълване на книгата на ЕС на съответните сгради, както и след регламентирането или едновременно с предлагането на адекватен, работещ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задъженията по ЗУЕС.**

5. Чл. 7, ал. 6 и ал. 8 – не е ясно в хипотезата на избран УС: кой точно негов член физически вписва данните от подадените декларации, тъй като няма как това да се извърши от всички заедно; всички членове на УС ли ще се подписват под вписаните данни, за да удостоверят достоверността на пренасянето им от декларациите и датата на вписването. Не е предвиден и срок след получаване на декларацията, в който следва да бъде извършено вписването. **ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ми е същото като записаното в предходната точка във връзка с чл. 7, ал. 3**.

6. Чл. 11, ал. 1:

6.1. ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата на новата т. 3а да отпадне изцяло, тъй като е лишена от смисъл и логика. Това следва от редица други разпоредби както на ЗУЕС в сегашния му вариант, така и в предлагания законопроект за изменението му, както и от цялостната логика на закона. Съгласно чл. 10 от ЗУЕС органи на управление на ЕС са общо събрание (ОС) и управителен съвет (УС) или управител, като в чл. 19, ал. 1 от ЗУЕС е регламентирано, че изпълнителният орган на ЕС е УС или управител. В чл. 19, ал. 8 от закона е предвидена възможност за възлагане (по решение на ОС, прието с квалифицирано мнозинство) на правомощията или на част от тях на УС (управителя) на физически или юридически лица, които не са собственици (т. нар. неформално „професионален“ управител). При прието подобно решение упълномощено от ОС лице сключва договор за възлагане (предварително одобрен също с решение на ОС) за срок до две години с това лице. Последното изречение на същата законова разпоредба императивно постановява, че <u>в срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорностите на УС (управителя) по ЗУЕС</u>. В предлаганата със законопроекта нова редакция на **чл. 19, ал. 8** този текст се запазва с единствената промяна, че „професионалният“ управител вече може да бъде само търговец, вписан в регистъра по чл. 47в (вместо, което и да е физическо или юридическо лице, което не е собственик, както е към момента). Това очевидно означава, че <u>по силата на закона</u> (както в действащата понастоящем негова редакция, така и след евентуално приемане на предлаганите със законопроекта промени) <u>лицето, на което с договор са възложени правомощията или част от тях на УС (управителя) в срока на договора има правата, задълженията и отговорностите на УС (управителя) по ЗУЕС</u>. <u>Последното може единствено да означава, че това лице всъщност има статута и е управител на ЕС за срока на действие на договора и до избора на нов управител или УС</u>, независимо от различните наименования, с които боравят ЗУЕС в сегашната му редакция и предлаганият законопроект за изменението му *(и които създават и могат да създадат объркване у непознаващите разпоредбите на ЗУЕС в детайл, каквато са преобладаващата част от адресатите на закона, като включително се използват и могат да продължат да се използват от недобросъвестни „професионални“ управители (каквито са преобладаващата част от действащите понастоящем на пазара фирми) да въвеждат в заблуждение както собствениците, ползвателите и обитателите, така и често некомпетентната, непознаваща в детайл закона и съдебната практика по прилагането му и нехаеща за реалните проблеми общинска/районна администрация, че може паралелно с тях да се избира от ОС и про-форма (за пред властите и заблудилите се собственици, ползватели, обитатели и съконтрагенти на ЕС) да действа друг вътрешен за ЕС управител (УС). Като на практика обаче в ЕС се събират ежемесечни вноски в пълен размер за външната фирма, действаща в абсолютно нарушение на закона основно като касиер, с главната и често единствена цел да си събере и прибере парите, и като нещо като асистент (съуправител) с най-различни, никъде непредвидени в закона наименования (напр. оперативен управител, доставчик на услуга по управление и поддръжка на ЕС и др. под.) и извършваща (осъществяваща) дефакто част или всички от функциите (правомощията) на официално избрания и обявен вътрешен управител (УС), без обаче да се регистрира/съобщава чрез уведомление в общината/района като управител на ЕС. Описаната напълно реална и нерядко случваща се хипотеза, при <u>гореописаната липса в ЗУЕС на адекватен, действащ и ефективен механизъм за административен контрол и административно наказване</u>, води до пълен хаос в ЕС, като не се знае кой измежду вътрешния управител (УС) и фирмата-„скрит“ управител и касиер кога, каква и доколко част от функциите (правомощията) на управителя (УС) по ЗУЕС извършва. Обикновено тези лица (които се сближават едни с други) се разбират в неформални разговори помежду си, за които няма никаква документална следа дали, кой от тях, как, кога и доколко да действа, което, освен че няма нищо общо с императивните*

изисквания на ЗУЕС, води до: пълен хаос в ЕС; неизвестност у собствениците, ползвателите и обитателите, които не са част от близкия кръг, който се оформя около въпросните лица, какво изобщо се случва в ЕС (в т. ч. как и от кого се решава харченето на общите пари); липса изобщо или липса на адекватни и достоверни планиране и отчетност относно управлението и поддържането на общите части; липса на книга на ЕС или наличие на изобилстваща с непълни и неверни данни такава; липса на законосъобразно определени идеални части; избирателно събиране на определените (както законосъобразно, така и незаконосъобразно) ежемесечни парични вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части, за фонд „Ремонт и обновяване“ и за други извънредни разходи (вкл. по собствена, несъответна на закона и дори на законните/незаконните решения на ОС, доколкото има приети такива, преценка на порочния управителен тандем от кого, за колко членове на домакинство и животни, кога, доколко и за какъв период назад във времето да се събират вноските), водещо наред с всичките други потенциални неблагоприятни рискове и усложнения и до погасяване по давност на възможността за принудително събиране дори на законосъобразно определени и дължими вноски (доколкото има такива), тъй като не се следи и не се предоставя информация за дължимите вноски, по отношение на които скоро предстои да изтече законоустановената погасителна давност; извършване на незаконосъобразни разходи на общите средства и на незаконосъобразни ремонти (вкл. без решение на ОС, когато такова е необходимо, без необходимите по закон разрешения и/или проекти и без договори или с неадекватни и несъответни на закона договори със съмнителни лица, от които впоследствие не може реално да бъде потърсена отговорност за неизпълнение или лошо изпълнение), за които „неприближените“ до „възседналия“ ЕС приятелски кръг изобщо не разбират или разбират след години; неизготвяне и неоповестяване/непредоставяне на каквито и да било актове от управителя, вкл. на императивно изискуемите протоколи от заседания на УС; свикване и провеждане на незаконни ОС и приемане на незаконни решения (в т. ч. съставяне на неграмотни протоколи от проведените ОС с незаконосъобразно съдържание и неоповестявене/непредоставяне на всички собственици, ползватели и обитатели на протоколите) с потенциал да бъдат отменени от съда с всички произтичащи от това допълнителни проблеми, неблагоприятни финансови последици и други негативни усложнения и т.н. В допълнение договорите със „скритите“ фирми-управители изобилстват от правни абсурди и клаузи, които освен че са незаконосъобразни реално не са в интерес на етажните собственици, ползватели и обитатели, какъвто всъщност е целият описан порочен механизъм на „скрито“ незаконно управление. В общия случай тези договори дори изобщо не се одобряват от ОС преди сключването им и не се оповестяват/предоставят на „неприближените“ собственици, ползватели и обитатели. Също така в тях се залагат клаузи за прекратяването им от страна на „скритата“ фирма-управител по всяко едно време с предизвестие (обикновено от един месец), нямащи нищо общо с императивните изисквания на закона. Крайният резултат от всичко това е: още по-голямо противопоставяне и разделение сред собствениците, ползвателите и обитателите; водене на съдебни дела от една част от тях (което при липсата на адекватен, действащ и ефективен законов механизъм за административно наказване е единствената реална, но същевременно изключително бавна, времеемка и ресурсоемка, възможност за правна защита); дезинтересиране на друга част от тях; масов отказ от участие в ОС и от заплащане на вноски; създаване на впечатлението, че само „будалите“ плащат; неподдържане, замърсяване, компроментиране (вкл. авариране/нефункциониране на уредби и инсталации) и/или разрушаване на общите части в сградата). Това е така и защото съгласно друга императивна разпоредба на ЗУЕС - чл. 21, ал. 2 - УС (управителят) продължава да изпълнява функциите си до избора на нов УС (управител), което означава (вкл. и предвид горепосочените разпоредби на чл. 10 и чл. 19, ал. 1 от ЗУЕС), че ЕС може да има само един изпълнителен орган – управител или УС – и че при възлагане на правомощията на управителя (УС) по реда на чл. 19, ал. 8, независимо дали изцяло или само на част от тях (и по сега действащата редакция на ЗУЕС и по предлаганата му редакция след изменението) не може едновременно (паралено) с лицето, на което тези правомощия са възложени да съществува и да функционира друг изпълнителен орган (УС/управител), тъй като при избор на лице по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС (което има всички права, задължения и отговорности на УС (управителя), т.е. статут на управител, в т. ч. и задължението по чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС) мандатът (правомощията) на действащия до този момент УС (управител) се прекратява автоматично по силата на закона, а при последващ избор на друг (нов)

УС/управител също по силата на закона ще се прекрати мандатът (правомощията) на избраното лице по реда на чл. 19, ал. 8. Последното е изрично предвидено и в предлаганите нови изречения три и четири в разпоредбата на чл. 19, ал. 8 (където е записано, че когато най-късно 7 дни преди изтичане на срока на договора за възлагане не е избран УС/управител или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в, *„договорът за възлагане между етажната собственост и търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в се удължава до избора на нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в“*). След като договорът на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8, се удължава (т.е. то продължава да изпълнява функциите си) до избора на нов управител (УС), е повече от очевидно и се налага единственият възможен логически извод, че това лице всъщност е управител на ЕС и паралелно с него не може да съществува друг изпълнителен орган на ЕС (управител/УС). В противен случай договорът не би зависел от избора на нов управител/УС, а управителя/УС от една страна и търговецът, вписан в регистъра по чл. 47в, от друга, не биха били посочвани алтернативно посредством съюза „или“ (както е и в други проекторазпоредби от законопроекта – напр. чл. 17, ал. 2, т. 7, чл. 33, ал. 2, т. 7, чл. 34, ал. 10, чл. 44, ал. 4 и др.). В допълнение, както в сега действащата редакция на ЗУЕС, така и в предлаганото му изменение, няма отделно регламентиране на правомощия (права и задължения) на управителя (УС) и на правомощия (права и задължения) на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8. Тези правомощия са едни – правомощия на управителя (УС), регламентирани основно в чл. 23, но и в други разпоредби на закона (напр. чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 16, ал. 2, ал. 6, ал. 7, чл. 48, ал. 5, чл. 49, ал. 1, ал. 2, ал. 3, чл. 52, ал. 2 и др.). След като по силата на последното изречение на чл. 19, ал. 8 избраното по реда на тази разпоредба лице има правата, задълженията и отговорността на УС (управителя) по ЗУЕС, очевидно то няма никакви отделни правомощия, извън правомощията на управителя (УС), т.е. не може да извършва нищо различно от това, което извършва управителя (УС), което отново еднозначно и категорично показва, че по смисъла на ЗУЕС изпълнителният орган на ЕС е само един и не може едновременно с лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8 да функционира друг управител (УС), защото това лице всъщност е управител на ЕС. В тази връзка **лишени от законова основа, логика и смисъл са и всички разпоредби както в действащия ЗУЕС, така и в предлагания законопроект за изменението му, предвиждащи възможност за възлагане на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8 (т. нар. „професионален“ управител) на част от правомощията на УС (управителя), тъй като дори и такова да бъде извършено, по силата на последното изречение на чл. 19, ал. 8, както и предвид всичко изложено в настоящата точка, това лице ще има всички правомощия (права и задължения) на УС (управителя) по ЗУЕС. Такива разпоредби са чл. 11, ал. 1, т. 11, чл. 17, ал. 2, т. 7, чл. 19, ал. 8, първо изречение, както и аналогичните им разпоредби по глава втора, раздел III относно сдружението на собствениците (чл. 33, ал. 2, т. 7) от сега действащия ЗУЕС, а също така разпоредбите на чл. 11, ал. 1, т. 11, буква „а“, чл. 19, ал. 5 и ал. 8, първо изречение от предлагания законопроект за неговото изменение и допълнение**. **ПРЕДЛАГАМ посочените разпоредби да бъдат редактирани, като се премахнат частите от тях, предвиждащи или навеждащи на възможност за възлагане само на част от правомощията на УС (управителя) по ЗУЕС**. **ПРЕДЛАГАМ и с оглед на всичко изложено в настоящата точка да отпадне изцяло проекторазпоредбата на новата т. 3а**, тъй като изборът (и освобождаването) на въпросния търговец, управляващ етажната собственост (както личи дори и от наименованието му), както вече бе аргументирано, по смисъла на закона е избор (освобождаване) на управител на ЕС, който е регламентиран като правомощие в действащата и понастоящем разпоредба на чл. 11, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС, както и по детайлно в горепосочената разпоредба на чл. 19, ал. 8.

6.2. Във връзка с изложеното в т. 6.1. по-горе **ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата на изменената т. 4 да отпадне изцяло**. В допълнение, след като търговецът, на когото е възложено управлението по реда на чл. 19, ал. 8 няма отделни правомощия (права и задължения) от тези на УС (управителя), вкл. не представя отделен (различен) годишен отчет за изпълнението на годишния бюджет, извън годишния отчет за изпълнението на бюджета на управителя (по чл. 23, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС), чиито правомощия осъществява и след като и де юре и де факто този търговец е управител на ЕС, едновременно, с който законът не позволява да функционира друг изпълнителен орган (УС/управител), е лишено от всякакъв смисъл и логика регламентирането на правомощие на ОС за приемане на отделен негов отчет за изпълнение на

бюджета (какъвто не съществува по смисъла на закона). Подобно изменение единствено може да създаде объркване и неяснота относно законовите текстове.

6.3. Във връзка с изложеното в т. 1.2. по-горе **ПРЕДЛАГАМ проектоизменението на т. 5 в този му вид да отпадне.**

6.4. ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата на т. 11, буква „а“ да бъде коригирана във връзка с изложеното и предложеното в т. 6.1. по-горе. ПРЕДЛАГАМ в буква „б“ от същата точка „дейностите“ да се коригира на „дейности“, тъй като от една страна в общия случай дейностите, необходими за поддръжане на общи части на сградата не се възлагат вкупом на едно и също лице, тъй като обикновено изискват разнородна експертиза, а от друга страна ОС може да реши не всички такива дейности да бъдат възложени (напр. собствениците, ползвателите и/или обитателите или някои от тях могат да решат да извършват и сами безвъзмездно някои от тях).

7. ПРЕДЛАГАМ всички предлагани със законопроекта изменения, с които се въвежда смесен режим на работа на ОС – присъствено и онлайн - да бъдат преосмислени в цялост и да бъдат включени в настоящия или бъдещ законопроект след детайлно анализиране, прецизиране, съобразяване на всички изисквания на действащото законодателство и отстраняване на всички неясноти, възможни проблеми и усложнения от фактическо и правно естество (вкл. такива, които биха могли да опорочат провеждането на събранието при евентуално съдебно обжалване – искане за отмяна на от съда на приети решения от проведено в смесен режим на работа ОС), до които могат да доведат, тъй като предложените понастоящем семпли текстове не са такива. Отделно от това, **в предлаганото ново второ изречение на чл. 16, ал. 1** провеждането на ОС в смесен режим е предвидено като правна възможност (а и дори и да се създадат и предложат адекватни законови текстове в горепосочения смисъл за него, то не би следвало да е задължително, тъй като не всички ЕС биха имали техническа възможност и капацитет за това). Не става обаче ясно **кой, кога, при какви условия и по какъв начин решава дали дадено ОС да се проведе в смесен режим или само присъствено**. Същевременно в **предлаганото изменено съдържание на поканата по чл. 13, ал. 7 изобщо не е предвидено да бъде записвано, дали ОС, за което тя се отнася ще се проведе в присъствен или в смесен режим, което означава че дори и да има възможност и решение за това, лицата, имащи право да присъстват на ОС няма да са уведомени, че могат да го направят и онлайн. Отсъства и каквото и да било задължение за посочване в поканата по какъв начин (напр. през каква платформа, приложение или др. ИКТ средство) ще се извършва онлайн участието, какви са необходмите технически стъпки, които следва да бъдат извършени, как ще се достъпва платформата/приложението/другото техническо средство (вкл. информация за неговия уеб адрес, код за достъп, парола и т.н.), без наличието на предварителна яснота за които евентуално онлайн участие от страна на желаещите членове на ОС би било невъзможно. В допълнение, стоят и редица въпроси, свързани с информационната сигурност, липсата на гаранции, че при онлайн участие няма да присъстват зад кадър и лица, които нямат право да присъстват на ОС, процедурата за действие при наличие/възникване на проблеми от техническо естество, които изначално препятстват онлайн присъствието на желаещите членове на ОС или го прекъсват в хода на провеждане на заседанието и много други, които ПРЕДЛАГАМ да бъдат детайлно анализирани и изяснени в рамките на предложеното по-горе цялостно преосмисляне на предлаганите със законопроекта изменения, касаещи въвеждането на смесен режим на работа на ОС.**

8. В предлаганото допълнение на второто изречение на чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС е предвидена възможност за упълномощаване под формата на електронен документ, без обаче да е предвидено как той следва да бъде подписан, както и дали този документ може да бъде напр. сканирано копие на писменото пълномощно (съдържащо подписа на упълномощителя), вкл. ако да трябва ли то да бъде допълнително заверявано по някакъв начин и/или може да бъде електронен документ, подписан с електронен подпис (вкл. ако да с какъв). Също така не е предвидено по какъв начин ще се удостоверява, че електронният документ е получен от УС (управителя), вкл.: ще е необходимо ли писмено потвърждение за това с обратен имейл от УС (управителя); ако не бъде получено от подателя на пълномощното такова потвърждение в определен срок, какво следва? Предвид това **ПРЕДЛАГАМ предлаганото допълнение да бъде конкретизирано и прецизирано като се включи ясна регламентация на тези въпроси**.

9. ПРЕДЛАГАМ всички проектоизменения, с които се въвежда неприсъствено гласуване за вземане на решения от ОС на ЕС да бъдат преосмислени в цялост, като бъде внимателно преценено дали изобщо да не отпаднат от настоящия или бъдещ законопроект след детайлно анализиране и съобразяване на всички изисквания на действащото законодателство и на всички възможни проблеми и усложнения от фактическо и правно естество (вкл. такива, които биха могли да опорочат провеждането на събранието при евентуално съдебно обжалване – искане за отмяна на от съда на приети решения от проведено в смесен режим на работа ОС), до които неприсъственото гласуване може да доведе. Наред с това **ПРЕДЛАГАМ да се вземат под внимание и да се съобразят допълнително и следните обстоятелства, които също могат да създадат сериозни проблеми**:

- предлаганото неприсъствено гласуване (което в предлагания му вариант практически представлява догласуване след датата на провеждане на ОС) означава, че тези решения, за които по време на присъственото провеждане на ОС липсва изискуемото от закона мнозинство няма да се считат за приети на датата, на която е проведено ОС, а евентуално на по-късна дата (ако и когато липсващите гласове се съберат посредством подадените допълнително декларации, предвидени в новата проекторазпоредбата на чл. 17а, ал. 3), като тя може да е различна за всяко такова решение. Това би довело до усложнение и може да доведе до объркване относно това, кое решение от едно и също заседание на ОС кога е прието и е породило своето правно действие (ефект) – едно решение може да се счита за прието на датата на събранието, друго решение – напр. на 2-рия ден след провеждането му, трето – напр. на 4-тия ден след провеждането му, четвърто – напр. на 6-тия ден след провеждането му и т.н. Това може да породи проблеми и при последващото изпълнение на решенията и тяхното евентуално съдебно оспорване. Още повече, че в законопроекта липсва изискване както в самата декларация по чл. 17а, ал. 3, така и в протокола от ОС да се отразява датата, на която е подписана декларацията (единствено при електронен подпис, тя ще е видна от самия КЕП), а ако тази дата (при декларация, подписана с КЕП) е различна от датата, на която декларацията е изпратена по електронен път на управителя (УС), ще възникне и допълнителния въпрос – коя от двете дати се счита за дата на приемане на решението? При описаната ненужно усложнена и недообмислена ситуация и предлагана законова уредба е напълно възможно управителите (УС) и собствениците, ползвателите и обитателите напълно да се объркат и между тях да възникнат спорове коя дата всъщост е датата на приемане на решението – датата на самото ОС, датата на декларацията, подадена от лицето, с чийто глас е постигнато липсващото изискуемо мнозинство или датата на подаването на тази декларация. От гледна точка на закона няма как да се приеме, че датата на приемане на решение предхожда момента на събиране на изискуемото мнозинство (гласове) за приемане на решението. В тази връзка, освен всичко останало, липсващото изискване за датиране на декларацията по чл. 17а, ал. 3 (т.е. посочване на датата, на която е подписана) и неяснотата коя измежду датата на подписване (ако случайно е посочена такава, както и при подписване с КЕП) и датата на подаване на декларацията (ако двете дати са различни) се приема за дата на подаване на гласа, може да направи невъзможно в редица случаи установяването на конкретната дата на приемане на решението;

- създават се допълнителни предпоставки за фалшификации при провеждането на ОС на ЕС (които и без друго и към момента не са рядко срещани предвид всичко гореописано и реалната липса на съдействие от общинската/районната, държавната администрация, както на действащ административен контрол и санкциониране), вкл. за антидатиране на документи. Освен това при липсващото изискване за датиране на декларацията по чл. 17а, ал. 3 (т.е. посочване на датата, на която е подписана), в случая с подадена собственоръчно подписана декларация на хартиен носител, но също дори и при включване на подобно изискване в законопроекта, винаги ще съществува риск при съдебно оспорване на решение на ОС, за което се отнася тази декларация, ищецът да възрази, че декларацията е антидатирана, т.е. че няма достоверна дата (тъй като тя е частен документ, по отношение на който ищецът е трето лице, защото нито го е издал, нито е участвал в съставянето и подписването му), при което ще е много трудно и в общия случай невъзможно да бъде доказано от ответната ЕС, че датата е достоверна. Като резултат ЕС няма да може да докаже, че декларацията е подадена в законоустановения 7-дневен срок и гласът на подалия декларацията няма да бъде приет от съда за валидно подаден. Това е напълно реалистично да се случи с

всяка една подобна собственоръчно подписана декларация, подадена на хартия и може да да доведе до отмяна на приетото/приетите с неприсъствено гласуване решение/я на ОС;

- възниква и въпросът, с оглед проекторазпоредбата на чл. 17а, ал. 2, ако едно лице е присъствало, но не е допуснато до участие в заседанието на ОС на датата на провеждането му, напр. защото не е представило валидно пълномощно или пък ако присъствало лице, имащо право на глас, е участвало лично в гласуването, но в рамките на 7-дневния срок бъде упълномощено по съответния законов ред от друго лице с право на глас, неучаствало в проведеното събрание, може ли в допълнителния 7-дневен срок всяко едно от тези лица да представи валидно пълномощно и да гласува чрез декларация по чл. 17а, ал. 3 или това догласуване се отнася само за лица, лично имащи право на глас?

- напълно възможна хипотеза е също така след провеждане на ОС в рамките на 7-дневния срок за догласуване лице с право на глас, което е участвало в проведеното ОС, да почине или пък да продаде самостоятелния си обект в сградата (обекта си), или да настъпи друга причина, поради която към датата на приемане на решението (събиране на изискуемото мнозинство, предвид изложеното по-горе), то да няма вече право на глас. В подобна хипотеза ще възникне въпросът трябва ли да се зачита този глас или трябва да се подава декларация по чл. 17а, ал. 3 от наследника, респ. купувача на съответния имот (който реално по смисъла на чл. 17, ал. 2 ще бъде лице, имащо право на глас, което не е участвало в проведеното ОС), още повече, че същият е напълно възможно да е на друго мнение по отношение на това дали трябва да се приеме или не решението/та, за което/които е гласувал починалият/бившият собственик на самостоятелния обект в сградата, както и по каква конкретна процедура и в какъв срок следва да стане това?

В допълнение към изложеното, в проекторазпоредбата на чл. 17а, ал. 1 провеждането на неприсъствено гласуване е предвидено като правна възможност само за някои решения. Очевидно тези, които по разбиранията на вносителите е необходимо да бъдат приемани по облекчена и ускорена процедура с оглед „усвояването“ на парите по НПВУ, която процедура обаче, предвид горепосоченото, не само, че реално не е облекчена, но и може да доведе до сериозни проблеми (вкл. и извън вече посочените конкретни примери), в т. ч. и до отмяна на приетите по „облекчения“ ред решения. Не става също така ясно кой, кога, в кои случаи, при какви условия и по какъв начин решава дали за дадено решение измежду попадащите в обхвата на разпоредбата на чл. 17а, ал. 1 да се проведе неприсъствено гласуване. Също така друг пропуск, е че в предлаганото изменение на чл. 13, ал. 7 отсъства изискване за посочване в поканата за ОС на въпросите (предложенията за решения), по които ще се провежда неприсъствено гласуване (а не само на срока за провеждането му). Отсъства и предложена регламентация по редица други неясни въпроси, в т. ч.: за конкретната процедура, по която се подават/получават декларациите по чл. 17а, ал. 3 (вкл. какво значи депозират пред УС/управителя); къде/как физически се подават; на кого от членовете на УС, който е колективен орган (вкл. при подаване по електронен път – на чия електронна поща); как се документира/удостоверява получаването на декларацията на хартия и как - по електронен път; как и от кого се проверява дали електронният подпис е валиден, дали декларацията съдържа законовоизискуемите реквизити и дали те са коректно посочени (вкл. дали подписалото я лице има законовото право да подава такава декларация); как се процедира при установени пропуски в декларацията и т. н.. Липсва и яснота от кой ден се брои 7-дневният срок по чл. 17а, ал. 3 и кога точно изтича при подаване на хартия и при подаване по електронен път. В предлаганото допълнение на чл. 16, ал. 5 са пропуснати копията на самите декларации по чл. 17а, ал. 3, които е задължително също да се приложат, в т. ч. разпечатки на подадените декларации с КЕП, както и регламентиране на изискване за посочване на датите (в рамките на 7-дневния срок), на които са гласували, подалите декларации по чл. 17а, ал. 3 лица (предвид изложеното по-горе), ако изобщо остане изключително проблематичното и усложняващо провеждането и протоколирането на ОС неприсъствено гласуване.

ПРЕДЛАГАМ всички тези въпроси също да бъдат детайлно анализирани и изяснени в рамките на предложеното по-горе цялостно преосмисляне на предлаганите със законопроекта изменения, касаещи въвеждането на неприсъствено гласуване за вземане на решения от ОС на ЕС.

10. Чл. 15 и чл. 17, ал. 2, т. 7 – проектоизменението на чл. 17, ал. 2, т. 7 предвижда намаляване на минимално изискуемото мнозинство за избор на т. нар. „професионален“ управител от *„повече от 67 на сто идеални части от общите части“* (както е понастоящем) на *„повече от 50 на сто идеални части от общите части“*. Същевременно се предвижда изравняване на минималните мнозинства за избор на „непрофесионален“ (вътрешен) УС (управител) и за избор (възлагане на правомощията на УС/управителя) на „професионален“ управител (наричан в законопроекта търговец, управляващ ЕС, вписан в регистъра по чл. 47в). По този начин на практика се увеличава необходимото мнозинство за избор на „непрофесионален“ (вътрешен за ЕС) УС (управител), което по сега действащия ЗУЕС е „повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части“ (чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС). Подобно увеличаване на мнозинството за избор на вътрешен УС (управител), което по никакъв начин не е аргументирано в придружаващите законопроекта документи, нито кореспондира с формално прогласените цели на съставителите (които бяха обсъдени вече), нито на практика би могло да има положителен ефект, тъй като ако бъде прието ще създаде още по-голям риск редица ЕС да не могат изобщо или дълго време да изберат вътрешен (т.е. измежду собствениците, ползвателите и обитателите на сградата) управител (УС). Подобно „разрешение“ няма логика и предвид предлаганите нови разпоредби на чл. 19, ал. 9 и ал. 11, в които се предвижда при липса на избран управител (УС) и невъзможност ОС да избере такъв, кметът на общината или района еднолично да назначава/определя управител измежду собствениците/ползвателите. Излиза, че на кметът се предоставят повече права по отношение управлението на чужди за него имоти, отколкото на самите собственици на тези имоти (общи части на сгради в режим на ЕС), тъй като няколко собственика не могат да изберат вътрешен управител (УС), но кметът може. Последното е абсурдно и за пореден път илюстрира всичко изложено по-горе относно несъстоятелността на предлагания законопроект като цяло. Наред с това проекторазпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 7 очевидно не е съобразена и с разпоредбата на чл. 17, ал. 7, т. 2 от ЗУЕС, която не се предлага да бъде изменяна и която регламентира възможност ОС с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части да реши УС (управител) да се избират с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти. Отделно от това, намаляването на минимално изискуемото мнозинство за избор (възлагане на правомощията на УС/управителя) на „професионален“ управител (наричан в законопроекта търговец, управляващ ЕС, вписан в регистъра по чл. 47в), както и за приемане на решение за одобряване на договора за възлагане, който се сключва с него (предвидено в изречение второ на проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 8), предвид всичко изложено по-горе и описаните множество порочни практики, в т. ч. в т. 6.1 (които изобщо не са изолирани случаи и често се извършват с активното участие и под ръководството на „професионалните“ управители), както и при липсата на реален и действащ механизъм за административен контрол и санкциониране, ще създаде допълнителни предпоставки за улеснено манипулиране и фалшифициране на избора на „професионален“ управител, който и без това обикновено е съпроводен с големи разделения, спорове и противопоставяния между собствениците, ползвателите и обитателите. При липсата на действащ и ефективен механизъм за административен контрол и санкциониране, намаляването на кворума и мнозинствата рискува до доведе и до увеличаване съдебните искове (с всички неблагоприятни за ЕС последици от това), които към момента са единственото реално средство за решаване на споровете по ЗУЕС. В тази връзка запазването на досегашния по-висок праг на мнозинството за избор на външен за ЕС управител е може би единствената реална, макар и недостатъчна, гаранция срещу още по-голям произвол и конфликти при управлението на ЕС (за които, както бе изложено фирмите - „професионални“ управители изключително способстват), породени от налагането с минимално мнозинство (при това често манипулирано) на нежелан от голяма част (а дори и преобладаващата част предвид улесненото манипулиране на избора) от собствениците, ползвателите и обитателите външен за ЕС управител, който както бе детайлно изложено по-горе е повече от съмнително, че ще действа в рамките на закона и в общ интерес на всички (тъй като законът следва да отразява именно преобладаващия обществен интерес, а не този на група хора или

организации), а не само в собствен интерес (като основно и в нарушение на закона действа и като касиер, за да си вземе лесно и гарантирано възнаграждението по договора с ЕС) и евентуално в интерес само на тези, които са го избрали, но не и на останалите собственици, обитатели и ползватели, а още по-малко – в обществен интерес, т.е. спазвайки ЗУЕС.

Предвид изложеното ПРЕДЛАГАМ всички проекторазпоредби, свързани с намаляването на кворума (което също единствено ще улесни манипулирането и фалшифицирането на провеждането и решенията на ОС) и на изискуемите по ЗУЕС мнозинства за приемане на решения от ОС да бъдат цялостно преосмислени и да не бъдат предлагани и включвани в настоящия и в какъвто и да било друг бъдещ законопроект преди извършването на горепосочените цялостни анализи и оценки и преди изработването и предлагането за регламентиране в ЗУЕС на адекватен, работещ и ефективен механизъм за административен контрол и налагане на административни наказания при неизпълнение на задълженията по закона от страна на всички адресати на такива задължения (собственици, ползватели и обитатели в ЕС, управителни (вътрешни или външни за ЕС) и контролни органи на ЕС, общински/районни и държавни органи на власт и подпомагащата ги администрация), т.е. преди предлагането за регламентиране със закона на реални, своевременни, действащи и ефективни гаранции извън изключително бавното, скъпоструващо съдебното обжалване, което трябва да е последната, а не първата и единствена (както е понастоящем) реална и практически приложима възможност за правна защита.

11. Чл. 19, ал. 5 и ал. 8 – В допълнение към и предвид изложеното и предложеното в т. 6.1 по-горе **ПРЕДЛАГАМ новото трето проектоизречение в ал. 5 на чл. 19 да отпадне изцяло, тъй като е лишено от логика и не съответства на останалите разпоредби и цялостната логика на закона относно статута на „професионалния“ управител** (лицето, на което са възложени правомощията на УС/управителя по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10 – в случаите на учредено сдружение на собствениците). Както бе подробно аргументирано в т. 6.1 по-горе това лице по силата на ЗУЕС винаги има (в срока на договора и до избора на нов управител/УС) всички права, задължения и отговорност на УС (управителя) по ЗУЕС, т.е. статута на управител на ЕС (като изпълнителният орган на ЕС по силата на закона може да бъде само един и по едно и също време не може да действа повече от един управител, УС или търговец управляващ ЕС, който всъщност е управител на същата). Предвид което, както също бе аргументирано в т. 6.1 по-горе, всички разпоредби (както съществуващи понастоящем, така и предлагани със законопроекта - изрично посочени в т. 6.1), които предвиждат възможност за възлагане на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8, респ. по чл. 34, ал. 10 (т. нар. „професионален“ управител) на част от правомощията на УС (управителя) са лишени от законова основа, логика и смисъл, тъй като дори и такова възлагане да бъде извършено, по силата на последното изречение на чл. 19, ал. 8, респ. на чл. 34, ал. 10, както и предвид всичко изложено в т. 6.1 по-горе, това лице ще има всички правомощия (права и задължения) на УС (управителя) по ЗУЕС. Предлаганата проекторазпоредба на чл. 19, ал. 5, трето изречение обаче е не само частично, но и изцяло алогична, безсмислена и несъответна на останалото съдържание на закона, тъй като освен че неправилно и несъответно на цялостното съдържание на ЗУЕС навежда на извод, че е възможно да бъдат възложени на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8 само част от правомощията на УС (управителя), регламентира, че при решение на ОС за възлагане на всички правомощия на УС (управителя) на това лице, същото може да бъде избрано за управител. Последното е пълен „нон сенс“, тъй като както вече бе детайлно аргументирано (в чл. 6.1 по-горе) по силата на закона лицето става управител на ЕС с всички правомощия и отговорности, предвидени в ЗУЕС за изпълнителния орган на ЕС, независимо от това каква част от тези правомощия са му възложени с решението на ОС и сключения договор. Противното разбиране би означавало ЕС да има едновременно повече от един изпълнителен орган, което нито е предвидено и следва от разпоредбите на ЗУЕС в тяхната цялост (и съгласно изложеното в т. 6.1 по-горе, като следва да се има предвид включително, че дори със законопроекта не се предлага да се вписва едновременно в регистрите по чл. 44 повече от един изпълнителен орган – в предлаганата нова ал. 4 на чл. 44 е записано, че в регистъра се вписват имената на *„управителнип съвет (управителя)* ***<u>или</u>*** *търговец, управляващ етажната собственост, вписан в*

регистъра по чл. 47в"), нито може да бъде житейски и практически обосновано и оправдано. Предвид това **проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 5, изречение трето единствено може да създаде объркване и допълнителен хаос в отношенията във връзка с управлението на ЕС, поради което следва и ПРЕДЛАГАМ да отпадне изцяло както от настоящия, така и от какъвто и да било друг бъдещ законопроект за изменение и/или допълнение на ЗУЕС**.

12. Чл. 19, ал. 7 и чл. 34, ал. 7 – и в двете предлагани прокторазпоредби е пропуснат касиерът, който също следва и ПРЕДЛАГАМ да се добави. Освен това в проектоизменението на чл. 19, ал. 7 не е предвидена съществуващата понастоящем възможност по решение на ОС да не се заплаща възнаграждение на членовете на УС и на управителя (когато е вътрешен за ЕС), както и на касиера, която следва да се запази и ПРЕДЛАГАМ да бъде добавена. Същата възможност (по решение на ОС да не се заплаща възнаграждение) ПРЕДЛАГАМ да се добави и за членовете на КС (контрольора), тъй като от формулировката на предлаганата нова редакция на чл. 19, ал. 7 не следва такава възможност.

13. Чл. 19, ал. 9, ал. 10, ал. 11 и ал. 12 – предвид масовото неизпълнение при действието на ЗУЕС в продължение на повече от десетилетие на задълженията за уведомяване и за регистриране (в предишни редакции на закона) на избраните органи (управителни и контролни) в сгради в режим на ЕС, пасивното поведение на общинските и районните администрации (отказващи масово и безнаказано изобщо да изпълняват дори минималните си задължения по ЗУЕС в тази връзка – в т.ч. предвиждани през годините аналогични на сега предлаганите разпоредби в ПЗР към първоначалния вариант на закона (обн. в ДВ, бр. 6 от 2009 г.) и в последващи ЗИД на ЗУЕС (вкл. обн. в ДВ, бр. 15 от 2010 г. и в ДВ, бр. 57 от 2011 г.), в резултат на което в адресатите на тези законови задължения е създадено реално усещане за незадължителност на тези разпоредби и липсата на последици от неспазването им, както и предвид обстоятелството, че администрацията в България като цяло и в конкретния случай общинската и районната администрация не върши нищо, което не е изрично, конкретно и детайлно разписано в нормативната уредба стъпка по стъпка (т.е. никога не действа проактивно, изхождайки от общите законови принципи и задължения за дейността ѝ и обслужването на гражданите и от цялостната логика на законите, в които няма как да бъде разписано подробно ръководство за всяко едно конкретно действие, което очевидно следва от дадена законова разпоредба), а когато няма и действащи и ефективни санкции за подобно поведение (както е в случая по ЗУЕС) положението става катастрофално (както е и в цялата ни „държава") **ПРЕДЛАГАМ във връзка с проектоизмененията на чл. 19, ал. 9, ал. 10, ал. 11 и ал. 12 в преходни разпоредби към законопроекта:**

- да бъде изрично регламентирано задължение (с конкретен краен срок за изпълнение) за всички кметове на общини/райони, преди пристъпване към служебно свикване на ОС (и респ. назначаване на управител и контрольор) за която и да било сграда, да извършат проверка и да установят за кои сгради в режим на ЕС на територията на техните общини/райони не са подавани изобщо изискуемите по сега действащия ЗУЕС уведомления по чл. 46б и/или заявления за вписване в публичния регистър на сдруженията по чл. 44, респ. аналогични уведомления/заявления по предходните редакции на ЗУЕС от момента на приемането му през 2009 г., т.е. да проверят и установят за всяка една сграда в режим на ЕС в съответната община/район дали има подадена информация по реда на закона (от влизането в сила на ЗУЕС през 2009 г. до сега) за избрани управителни и контролни органи;

- да бъде регламентирано изрично задължение (с конкретен краен срок за изпълнение) за всички всички кметове на общини/райони, преди пристъпване към служебно свикване на ОС (и респ. назначаване на управител и контрольор) за която и да било сграда, да публикуват на интернет страниците им в специално обособена за целта и лесно откриваема за потребителите секция изчерпателен списък на всички сгради в режим на ЕС (с посочване на идентификатор от кадастъра и адрес на сградата), за които в общината/района не е подавана изобщо информация по реда на ЗУЕС за избрани управителни и контролни органи, с изрично, лесно и ясно видимо от потребителите указание, че ако в двумесечен срок ЕС, включени в списъка не предоставят по реда на ЗУЕС изискуемата информация за избрани

управителни и контролни органи, кметът на общината ще пристъпи към служебно свикване на ОС и назначаване на управител и контрольор по реда на новопредлаганите разпоредби от ЗУЕС.

- да бъде регламентирана изрично административно наказателна отговорност за кметовете на общини/райони (с конкретно и адекватно наказание) за неизпълнение (вкл. за формално, частично и несъответно на горепосочените изисквания изпълнение) на горепосочените задължения, както и задължение (с конкретен краен срок) за областните управители да наложат съответното наказание на всеки кмет, който не е изпълнил горепосочените задължения или не ги е изпълнил качествено и в цялост в законовия срок, като при продължаващо и след този момент неизпълнение да се налага периодично съответно административно наказание на кмета докато не изпълни задълженията си. Същевременно ако междувременно, преди да изпълни горепосочените задължения, кмет на община или район директно е пристъпил към упражняване на правомощия по предлаганите нови разпоредби (служебно свикване на ОС и назначаване на управител и контрольор), заповедта му да се счита за недействителна.

В допълнение, **ПРЕДЛАГАМ в проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 10 да се добави изискване поканата да бъде с изискуемото по ЗУЕС съдържание (с изключение на електронната поща на управителя/УС), както и да се регламентира изискване за публикуването ѝ не просто на електронната страница на общината/района** (където обикновено цари хаос и се изисква продължително търсене за откриване на информацията, скрита във всевъзможни обърквящи/подвеждащи потребителите менюта, които изобщо могат да ги откажат или да ги подведат, че търсената от тях информация не е налична), **а в специално обособена за целта на управлението на ЕС, ясно обозначена в началния екран при влизане в сайта на общината/района и лесно откриваема за потребителите секция. В тази връзка ПРЕДЛАГАМ и регламентиране на ЗУЕС като цяло на задължение (разбира се скрепено с адекватна, действаща и ефективна санкция при неизпълнение) за обособяване на такава секция на интернет страницата на всяка община/район, където да се публикуват всички предвидени в ЗУЕС информация, документи, съобщения, указания, публични регистри и т.н., както и всичко друго, свързано с управлението на ЕС.** Като най-добре е за в бъдеще тези секции (както и сайтовете на всики общини/райони) да бъдат с еднакъв интерфейс, визия, менюта и подменюта или още по-добре да се изработи и въведе единен цялостен портал за управлението на ЕС, обединяващ данни, документи, регистри и т.н. за цялата страна. В допълнение, не е ясно какъв е визираният в проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 11 „списък на собствениците или ползвателите, обитаващи етажната собственост“, **откъде ще се вземат/набавят данните в него и по какъв начин ще се гарантира, че списъкът е актуален (т.е. че данните са актуални и достоверни). ПРЕДЛАГАМ това да се конкретизира и детайлизира. Също така ПРЕДЛАГАМ този списък да се осмисли внимателно и компетентно и във връзка с предложенията ми по т. 4 по-горе за разработване на адекватен, реално приложим и ефективен механизъм и задължение на общинските/районните администрации, скрепено с реални, работещи и ефективни санкции при неизпълнението му, за периодично предоставяне на управителите/председателите на УС на наличните в съответната общинска/районна администрация (както и на тези, които лесно биха могли да бъдат осигурени чрез получаването им по служебен път от други администрации) подадени/декларирани по силата на други закони данни, необходими за пълното, своевременно и достоверно попълване на книгата на ЕС на съответните сгради и като цяло за законосъобразното им управление**.

14. Чл. 23, ал. 1, т. 3а – изискването за ежемесечен отчет може би е прекомерно и ненужно обременяващо. Все пак тряба да се държи сметка и за това, че преобладаващата част от управителните органи са вътрешни за ЕС и обикновено дори не получават възнаграждение за тази никак нелека дейност, а ако управителят е „професионален“, завишените изисквания ще се отразят и върху размера на възнаграждението (което още повече ще разедини собствениците, ползвателите и обитателите относно необходимостта от външен управител). **ПРЕДЛАГАМ по-скоро да се помисли върху създаването на реални, действащи и ефективни гаранции за предоставяне на отчетите (дори това да е един или два пъти годишно) във вид, който да позволява реално и достоверно информиране на собствениците,**

ползвателите и обитателите за случващото се с финансите и като цяло с управлението на ЕС и да им позволява да вземат наистина информирани (вместо про-форма, както е масово в момента) решения, а не да се увеличава техния брой при положение че в общия случай (при гореописаната липса на действащ механизъм за административен контрол и санкциониране, тъй като обществото ни, както бе посочено и е общоизвестно, не е „дорасло“ да се самоконтролира) отчет или поне смислен такъв не се преоставя дори веднъж годишно, камо ли останалите предвидени в ЗУЕС документи (в т. ч.: годишен бюджет; годишен план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности; отчет за изпълнението на плана; ежегоден и в края на мандата писмен доклад от управителя/УС; писмен доклад за резултатите от проверката на касата и доклад в края на мандата от КС (контрольора)). Идеята за образец на отчета за приходите и разходите (т.е. за изпълнение на бюджета на ЕС) не е лоша и би могла да улесни ЕС, ако образецът бъде адекватно изготвен. В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ да се регламентира изготвянето по подобен начин на адекватни и съобразени с действащата нормативна уредба образци (дори и да са примерни/препоръчителни, а не задължителни) и на всички останали, базисни за управлението на ЕС документи, в т. ч. документи, необходими за свикване, провеждане и протоколиране на ОС, УС, КС, годишен бюджет, годишен план за ремонти, отчет за изпълнение на плана за ремонти, доклади от управителя/УС и КС/контрольора, договор за възлагане на правомощията на УС/управителя на лице по чл. 19, ал. 8 и т.н.** Последното е изключително важно и с оглед гореописаните масови безконтролни (освен пред съда) злоупотреби на „професионалните“ управители и налагането от тяхна страна на собствениците, ползвателите и обитателите (които в общия случай нямат нужната юридическа грамотност и/или време да преглеждат и анализират текст по текст) на абсурдни и противоречащи на множество императивни законови разпоредби (установени в техен интерес) клаузи в договорите по чл. 19, ал. 8, целящи предимно минимизиране на ангажиментите на „професионалния“ управител и гарантиране на уговореното негово възнаграждение, с „голото“ уверение, че договорът е перфектен и всичко е по закон и в интерес на ЕС, което обаче за съжаление нерядко далеч не е така. В тази връзка **ПРЕДЛГАМ да се помисли и за образец на договор по чл. 19, ал. 8 (и респ. по чл. 34, ал. 10), в който да може да се включват допълнителни разпоредби и да се конкретизират примерните такива, но който да има и задължителна част (съобразена със ЗУЕС), гарантираща че няма да може да бъде уговорено отклонение от императивните разпоредби на закона и собствениците, ползвателите и обитателите да бъдат заблуждавани от недобросъвестни „професионални“ управители. ПРЕДЛАГАМ също така (като допълнителна гаранция срещу масовото непредставяне на отчетни документи и масовото навлизане на ИКТ технологии в ежедневието) да се включи задължение управителят (УС) да изпраща отчета за приходите и разходите (а също така и другите изискуеми по ЗУЕС отчети и доклади) и на електонните пощи на всички собственици и ползватели, които са декларирали/предоставили писмено такива или са ги вписали в книгата на ЕС.**

15. Чл. 23, ал. 1, т. 12а – след „изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2“ да се добави „или на срока на договора по чл. 19, ал. 8“, тъй като това задължение следва да обезпечава (разбира се при условие и след като бъде създаден и регламентиран горепосоченият реален, действащ и ефективен законов механизъм за контрол и санкциониране) ЕС да не остава без управителен орган не само при избран вътрешен такъв, но и при избран „професионален“ управител, както и че „професионалният“ управител няма да превръща сключения с него договор на практика в безсрочен, като просто не свиква ОС за избор на нов УС (управител).

16. Чл. 23, ал. 6 – ПРЕДЛАГАМ срокът да се преосмисли много внимателно както от гледна точка на продължителност, така и от гледна точка на началния му момент, като се държи сметка за всички разпоредби на ЗУЕС, вкл. предлаганите със законопроекта нови/изменени/допълнени такива, както и за реалното приложение, възможните ефекти и последици от регламентирането му (вкл. на база на наличната съдебна практика). Принципно, предлаганият 30-дневен срок е прекомерно дълъг, още повече, че може да бъде постановен и отказ за вписване в регистъра. Не е ясно обаче и следва също много внимателно да се анализира и прецени какво се случва в подобна хипотеза. При тази преценка следва да се отчита, че решението за избор на изпълнителен орган на ЕС (управител/УС) има конститутивен ефект и правомощията на управителя/УС възникват по силата и от деня на избора (датата

на решението на ОС), респ. от датата, на която в решението на ОС е посочено че същото влиза в сила. В тази връзка, ако началото на срока за приемо-предаване на документацията и средствата се обвързва с вписването в регистъра по чл. 44, ал. 1 (което принципно не е лошо като идея, при условие, че реално ще бъде проверяван/проконтролирван избора от подпомагащата кмета администрация, както съм предложил по-надолу в изложението), би следвало да се регламентира в закона изискване решенията на ОС за избор на управител/УС да се приемат с включено в тях отлагателно условие за влизането им в сила от датата на вписването на новоизбрания изпълнителен орган в регистъра по чл. 44, ал. 1 и издаването на удостоверение за вписаните обстоятелства (В противен случай ще е налице новоизбран управител (УС), чийто избор ще е влязъл в сила, т.е. той ще е влязъл в правомощията си по закон, но фактически ще е възпрепятстван да ги осъществява, тъй като няма да е получил документацията и достъп до средствата/сметките на ЕС). Това обаче би създало неопределеност и неяснота към момента на приемане на решението на ОС за избор дали този избор изобщо ще влезе в сила и ако влезе в сила, кога ще се случи това. Допълнително объркаване и усложнение при подобно разрешение ще създаде и обстоятелството, че старият УС (управител) ще се счита за такъв до момента на вписване в регистъра на новия изпълнителен орган, което ще създаде неопределеност и неяснота и относно обстоятелството, докога първият ще трябва да осъществява правомощията на УС (управител). Наред с това заявлението за вписване в регистъра на новия УС/управител ще трябва да се подава от стария УС/председател на УС (управител). Също така предлаганият с новата т. 12а на чл. 23, ал. 1 от законопроекта срок от минимум 30 дни преди изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2 за свикване на ОС за избор на нов УС (управител) може да се окаже недостатъчен за влизане в сила на този избор, още повече че при отказ за вписване, същият няма да влезе в сила изобщо. Аналогично ще бъде положението и при възлагане на правомощията на УС (управителя) на лице (търговец) по реда на чл. 19, ал. 8, тъй като ще е необходимо да се регламентира, че сключеният договор за възлагане ще влиза в сила от датата на вписването на лицето (търговеца) в регистъра по чл. 44, ал. 1 и издаването на удостоверение за вписаните обстоятелства, до който момент съответно ще се удължава мандатът/респ. срокът на договора (при възложено управление по реда на чл. 19, ал. 8) на стария УС/управител. Възможно е да възникнат и други усложнения, поради което апелирам предложението ми по настоящата точка да бъде взето под сериозно внимание.

17. Чл. 24, ал. 5 и ал. 9 – ПРЕДЛАГАМ да се добави изискване констативният протокол/докладът за резултатите от проверката, както и годишните отчети, които се приемат от ОС да се предоставят предварително (вкл. чрез изпращане по електронна поща на собствениците/ползвателите, предоставили такава)**, в определен срок преди провеждането на ОС (напр. едновременно с поканата за ОС), на което ще бъде приеман съответният отчет/представян протокола или доклада, за да могат имащите право на глас да са запознати какво гласуват и да са в състояние да вземат наистина информирано решение. Същото ПРЕДЛАГАМ и за доклада на КС по чл. 24, ал. 9.**

18. Чл. 44, ал. 1 – Предвидено е воденето и на двата нови регистъра от общинската администрация. Същевременно по сега действащия ЗУЕС уведомленията по чл. 46б се подават в общинските или районните администрации (т.е. подаваните до момента данни за неперсонифицираните ЕС, които са огромната част от ЕС, в големите градове с районно деление са налични в районните администрации). Също така в предлаганите със законопроекта нови алинеи 9, 10, 11 и 12 на чл. 19 са предвидени правомощия както на кметовете на общини (и респ. общинските администрации), така и на кметовете на райони (и респ. районните администрации) за служебно свикване на ОС и назначаване на управител и контрольор в ЕС, в които няма избран УС (управител) и КС (контрольор). В ЗУЕС са предвидени и редица други правомощия на районните кметове (вкл. по чл. 49, чл. 54, чл. 54а, чл. 57), които не се предлага да бъдат отменяни или изменяни. Възниква логичният въпрос как така в градовете с районно деление, в които са огромна част от сградите в режим на ЕС, една част от данните и правомощията като цяло ще са в районната администрация, а новите регистри и новоподадени данни ще са в общинската администрация, как ще се осъществява обмена на данни и взаимодействието (още повече, че с предлаганото изменение на чл. 47, ал. 2 е предвидено подаване от кметовете на общини на ежемесечни справки за вписаните в регистрите данни до МРРБ, но не и до районните кметове) и работещ и ефективен ли би бил подобен подход. В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ да бъде детайлно анализирано и преосмислено разпределението на отговорностите по поддържането на регистрите между кметовете на райони и кметовете на**

общини в градовете с районно деление с оглед обезпечаването на възможност за реално и ефективно изпълнение на другите им правомощия по ЗУЕС, така че да не се достигне до още реално неработещи или поне не в обществен интерес разпоредби в закона.

На следващо място, **ПРЕДЛАГАМ** да бъде включено задължение за публикуване на интернет страницата на общината (евентуално района предвид горното предложение) не само на данните по чл. 44, ал. 3 и промените в тях, но също така и на данните по чл. 44, ал. 4. Няма никаква логика да се предвижда публикуване само на вписаните данни в регистъра на сдруженията, но не и на тези, вписани в регистъра на УС (управителите) на сгради или отделни входове в режим на ЕС. Още повече, че именно последните масово не се регистрираха/не подаваха уведомления през годините откакто действа ЗУЕС и е повече от наложителна засилена публичност, прозрачност, проследимост и контрол именно по отношение на тях (вкл. за да могат и други органи и администрации извън общинските и районните администрации да имат поне някакъв ориентир кой е управителният орган на дадена ЕС, тъй като управителите имат редица задължения и по други нормативни актове извън ЗУЕС). Също така, във връзка с изложеното и предложеното по т. 13 по-горе, **ПРЕДЛАГАМ данните от регистрите да се публикуват не просто на интернет страницата на общината/района, а в специално обособена за целта на управлението на ЕС, ясно обозначена в началния екран при влизане в сайта на общината/района и лесно откриваема за потребителите секция**.

19. ПРЕДЛАГАМ в чл. 44 да се създаде изцяло нова алинея, в която да се регламентира и конкретен срок (напр. едномесечен) от датата на избора му или преизбирането му за нов мандат/срок, в който всеки новоизбран/преизбран управител (независимо дали вътрешен или външен за ЕС) и УС (респ. председател на УС, ако е избран междувременно) да е задължен да подаде заявление за вписване в съответния регистър. Предвид предлаганото с изменението на ал. 4 вписване в регистъра на УС (управителите) и на членовете на КС (контрольора), е необходимо и **ПРЕЛАГАМ подобен срок (от датата на избора на съответния орган) да бъде регламентиран и за подаване на заявление за вписване на данни относно новоизбран/преизбран КС (контрольор), в случаите когато този избор не съвпада по време с избора на УС (управителя), т.е. когато е извършен на друго ОС. Същото се отнася и за избора на председател на УС, в случаите когато УС е избрал такъв след срока за подаване на заявлението за вписване в регистъра на УС (управителя)**, както и в случаите на промяна - избор на друг член на УС за негов председател. Наред с това в тази нова алинея **ПРЕДЛАГАМ да се регламентира изрично съдържанието на заявлението, което се подава за вписване във всеки от двата регистъра** (по подобие на сега действащия чл. 46б от ЗУЕС), **като в това съдържание задължително да бъде включено, наред с данните, които са необходими за вписване в регистрите на информацията относно съответния орган на ЕС, изискване за прилагане към заявлението на (заверено с „вярно с оригинала“ и подпис на подаващото заявлението лице) копие от протокола от ОС, на което е избран съответният управителен и/или контролен орган, респ. на копие от протокола от заседанието на УС за избор на председател на УС, на копие от всички приложения към тези протоколи, а също така и на копие от договора за възлагане по чл. 19, ал. 8.** Последното е изключително важно, за да може да бъде проверено дали договорът съответства на императивните изисквания на ЗУЕС (тъй като, както вече бе изложено по-горе, с тези договори разпоредбите на закона масово се нарушават), както и дали изобщо е одобрен от ОС на ЕС, без което (предвид императивното изискване на ЗУЕС за това) той би бил недействителен. От друга страна, подобни пороци на договора ясно биха показали, колко „професионален“ е всъщност подписалият го външен управител и доколко изобщо възнамерява да спазва закона. Същевременно **още на този етап биха могли се установят и елиминират всички недобросъветни „професионални“ управители като директно им бъдат наложени административни наказания за неизпълнение/нарушаване на задълженията им по ЗУЕС и бъдат заличени регистрациите им в предлагания със законопроекта регистър по чл. 47в., след като още изначално с въпросните порочни договори подвеждат/злоупотребяват с доверието на хората (собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС) и е повече от очевидно, че напълно съзнателно отказват да спазват ЗУЕС. Крайно време е администрацията да се намеси и**

със силата на предоставената й по закон власт служебно да започне да санкционира „в зародиш“ подобно неправомерно и продължаващо от години поведение, което е пагубно за цялостното управление на ЕС и прилагане на закона. В тази връзка ПРЕДЛАГАМ да бъде осмислен, разписан и предложен за регламентиране в ЗУЕС механизъм за предварителен контрол и санкциониране в предлаганата насока, който би бил много по-ефективен от всякакви форми на последващ контрол (чрез налагане на санкции след като вече множеството потенциални нарушения на ЗУЕС, заложени и следващи от съдържанието на сключваните порочни договори вече са реализирани на практика с всички вредни последици от тях). ПРЕДЛАГАМ също така направените в настоящата точка предложения да бъдат съответно съобразени и отразени и при вписването на данни в регистъра на сдруженията.

20. Чл. 44, ал. 4 – ПРЕДЛАГАМ да се уточни, че се вписват имената на членовете на УС и на членовете на КС (а не имената на УС и на КС, както се предлага), а също така да се добавят като подлежащи на вписване и имената, телефона за връзка, адреса и електронната поща на председателя на УС, тъй като той изобщо е пропуснат, а има значителни правомощия по ЗУЕС, вкл. представлява ЕС пред трети лица (вкл. общинската и районната администрация), т.е. без вписване на данни относно него в случаите на избран колективен управителен орган – УС – воденето на регистра до голяма степен се обезсмисля. Пропуснати са и ПРЕДЛАГАМ да бъдат добавени и данните относно адресите на членовете на УС и на търговеца, управляващ ЕС, вписан в регистъра по чл. 47а, както и телефон за връзка и електронна поща на последния (който всъщност по смисъла на ЗУЕС е управител на ЕС, както вече бе аргументирано по-горе). Относно предвиденото вписване на размера на определените ежемесечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ в документите към законопроекта не е обосновано защо се предлага. Независимо от това принципно **ПРЕДЛАГАМ** в регистъра да се вписват не само размерът на тези вноски, но и размерът на ежемесечните вноски за управление и поддържане на общите части, но само ако това се извършва въз основа на представен в едномесечен срок от приемането на решение на ОС за определяне/изменение на техния размер на заверено копие от протокол от съответното ОС и от всики приложения към него. Също така обръщам внимание, че предвиденото вписване в регистъра на *„копие от протокола, с който са избрани“* съответните органи е неясно и некоректно, тъй като не става ясно какви конкретни данни от протокола се вписват, а едва ли идеята на вносителите на законопроекта е да се вписва/възпроизвежда цялото съдържание протокола (с множеството лични и други данни, които обикновено съдържа). **ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата в тази й част да се преосмисли и коригира**.

21. Чл. 45а, ал. 1 – не е ясен обхватът на проверката. Наред с това тази проверка и формулировката на разпоредбата на ал. 1 следва да е аналогична с предвидената в чл. 45, ал. 2 от ЗУЕС проверка при вписване в другия подобен регистър – този на сдруженията. Там е предвидено кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице да проверява „дали са спазен изискванията на този закон“, т.е. всички изисквания на ЗУЕС, а не само изискванията на една конкретна негова разпоредба – чл. 44, ал. 4 – каквато се предлага да бъде проверката по чл. 45а, ал. 1. Наред с това е неясно какво означава да *„са спазени изискванията на чл. 44, ал. 4“*, тъй като посочената разпоредба посочва единствено какви данни се вписват в регистъра, след като вече е извършена проверката на подаденото заявление и то е прието за отговарящо на законовите изисквания, т.е. разпоредбата не съдържа изисквания, които са предварително условие за вписване в регистъра. Предвид това **ПРЕДЛАГАМ да се коригира обхватът на проверката по аналогичен начин с обхвата на проверката по чл. 45, ал. 2 от ЗУЕС и тя да обхваща спазването на всички изисквания по ЗУЕС**. Също така **ПРЕДЛАГАМ с оглед отстраняването на възможностите за разнопосочно тълкуване и в двете разпоредби (чл. 45, ал. 2 и чл. 45а, ал. 1) изрично да се допълни, че кметът или оправомощеното от него длъжностно лице проверява не само дали са представени всички изискуеми данни, които в конкретния случай подлежат на вписване в съответния регистър, но също така:**

- дали заявените за вписване данни съответстват на наличните в администрацията (вкл. в самата общинска/районна администрация, както и в публични регистри/информационни масиви и в други регистри/информационни масиви, до които общинската/районната администрация има, е длъжна по

закон или може да получи служебен достъп) **данни** (в т.ч.: относно ЕС и нейните органи в подаваните от нея предходни заявления/уведомления и други документи по ЗУЕС; относно имената, адресните регистрации, наименованието и данните, вписани в регистъра по чл. 47в, вкл. дали „професионалният“ управител има валидна регистрация в този регистър; относно влезли в сила съдебни решения по искове по ЗУЕС и др. под.);

- дали заявените за вписване данни следват от съдържанието на прието/приети решение/решения, обективирано/и в приложения към заявлението Протокол от ОС и/или от заседание на УС и приложения към него/тях;

- дали решението/та на ОС/УС, от което/които следват заявените за вписване данни, отговаря/т на изискванията на ЗУЕС;

- **дали договорът за възлагане по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС е одобрен с необходимото мнозинство от ОС на ЕС и дали съдържанието му съответства на императивните изисквания на закона** (вкл. предвид изложеното и предложеното в т. 19 по-горе);

- дали няма влязло/влезли в сила съдебно/и решение/я, с което/които решението/та на ОС/УС, от което/които следват заявените за вписване данни, са отменени.

Обръщам внимание, че без извършване на проверки в горепосочения смисъл предвидените в ЗУЕС регистри биха били до голяма степен безсмислени и дори вредни, тъй като ще съдържат в много от случаите подвеждаща некоректна, невярна (недостоверна) и/или незаконосъобразна информация (данни). **При про-форма проверка** (каквато изглежда, че се опитва да се „прокара“ със законопроекта), **съществува огромен риск:**

- от вписване на неверни данни в регистрите (вкл. относно това, че дадено лице/лица е/са избран/и за управителни и/или контролни органи на дадена ЕС, без дори решение в подобен смисъл изобщо да се съдържа в представените от тях документи със заявлението – протоколи от ОС/ от заседания на УС и приложения към тях) **въз основа на приети практически „на сляпо“ заявления от недобросъвестни лица**;

- от вписване на незаконосъобразно избрани управителни и/или контролни органи, незаконосъобразно учредени сдружения и незаконосъобразно определени ежемесечни вноски (в т.ч. избрани/учредени/определени на незаконно свикани и/или незаконно проведени ОС/заседания на УС, които напр. може да са свикани от лица, които изобщо нямат право да ги свикват, на които напр. може да са гласували лица, които изобщо нямат право да участват в ОС или не са оправомощени по реда на закона да гласуват съответното решение, дори може някои от присъствалите и записаните като гласували за решението лица да са починали преди датата самото ОС, на които може да са записани в протокола като приети решения, без да е било налице минимално изискуемото за приемането им законоустановено мнозинство и/или други императивно установени законови изисквания);

- **от вписване на „професионални“ управители, които са наложили на ЕС договори, които не са одобрени от ОС по реда на закона и/или не съответстват на неговите императивни разпоредби** и при изпълнението на които е предварително ясно, че ще бъдат извършени редица закононарушения, които при предлаганата предварителна проверка (вкл. контролен и санкционен механизъм в т. 19 по-горе) биха били изначално превентирани;

- от неизпълнение на влезли в сила съдебни решения (с които са отменени решения на ОС на ЕС, въз основа на които е извършено вписването на данни в регистрите), **не само от страна на общинската/районната администрация, но и от другите граждани, организации и органи на власт**,

които биха се подвели от данните в публичните регистри и издадените официални удостоверения от общинската/районната администрация;

- от издаване от общинската/районната администрация на удостоверения за регистрация с невярно съдържание (предвид изложеното);

- от подвеждане (въвеждане в заблуждение) посредством неверни (недостоверни) данни в публичните регистри и в издадени официални удостоверения на собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС, на други граждани и организации, на контрагенти на ЕС, както и на други органи на власт и администрации (вкл. на органи на съдебната власт), предвид обстоятелството, че наличните данни в регистрите и в удостоверенията могат формално да легитимират пред всички тях съответни лица като органи на ЕС, без в действителност те изобщо да са били някога такива или при положение, че са престанали да бъдат такива;

- от подвеждане (въвеждане в заблуждение) посредством неверни (недостоверни) данни в публичните регистри и в издадени официални удостоверения на собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС относно законосъобразността на вписаните в регистъра/удостоверението ежемесечни вноски (които е възможно да са отменени от съда и в изпълнение на влязло в сила съдебно решение да не са вече дължими, а събраните преди влизане в сила на съдебното решение такива да подлежат на връщане като заплатени/получени на отпаднало основание), предвид формалната легитимност на вноските, които вписването/удостоверенията създават у тези лица, които в общия случай: нямат необходимата правна грамотност, за да извършат правилна преценка; доверяват се на официалните регистри и удостоверения; биват подвеждани от заинтересовани, включително „професионални“, управители; не биват своевременно или изобщо информирани за водени съдебни дела, влезли в сила съдебни решения и правните последици от тях от управителите (вкл. „професионалните“ такива)/председателите на УС, които си позволяват да събират съответни ежемесечни вноски и след влизане в сила на съдебни решения за отмяна на решенията, с които са приети, отказвайки да съобщават и изпълняват съдебните решения (чийто правен ефект често пъти дори не познават);

- от допълнително ерозиране на и без това почти отсъстващото доверие в общинската/районната администрация и като цяло в органите на власт в държавата и подпомагащите ги администрации (действащи масово като самодостатъчни сами на себе си и меко казано не в обществен интерес и не в съответствие с изискванията и логиката на законодателството)**, както и в превръщането им в обект на още по-голям присмех и омраза от гражданите и организациите.**

Реализирането на гореописаните напълно реални рискове би довело до още по- голям хаос в отношенията във връзка с управлението и поддържането на ЕС и до още по-голямо (в сравнение с наличното нерядко и към момента) **незачитане (погазване) на законовия и правов ред, вкл. на влезлите в сила съдебни решения** (тъй като съгласно чл. 297 от ГПК: *„Влязлото в сила решение е задължително за съда, който го е постановил, и за всички съдилища, учреждения и общини в Република България“*). В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ да бъде обмислен и разписан в ЗУЕС и механизъм (скрепен със санкции при неизпълнение) за своевременно служебно изпращане от съдилищата на съответните общински/районни администрации (според адреса на засегнатата от решението ЕС) на всички влезли в сила съдебни решения по исковете, регламентирани в ЗУЕС, както и на процедура (със санкции при неизпълнение) за коригиране в законоустановен срок след получаването на съответното съдебно решение и в съответствие с него на данни в регистрите, както и за анулиране на издадени удостоверения по чл. 46а от ЗУЕС (и издаване на коригирани такива, при необходимост), които се налагат в резултат от действието на решението.** По този начин би се подпомогнало минимизирането на риска от вписване и поддържане в регистрите по чл. 44 от ЗУЕС на неверни/незаконосъобразни данни и от въвеждане в заблуждение на граждани, организации, органи на

власт и администрации посредством тях и/или посредством неверни/незаконосъобразни удостоверения по чл. 46а от ЗУЕС, както и от незачитане на влезлите в сила съдебни решения по искове по ЗУЕС.

22. Чл. 45а, ал. 2 – С оглед данните, които е предвидено (вкл. предложено от мен по-горе) да се вписват в регистъра, **ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата да се коригира и прецизира като се предвиди задължение, след извършване на проверката, за вписване не само на данните относно УС (управителя), но и на останалите данни по чл. 44, ал. 4 съобразно със съдържанието на подаденото заявление и приложенията към него.**

23. Чл. 45а, ал. 3 – във връзка с изложеното в т. 21 по-горе **ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата да се коригира съответно и да се съобрази с направените от мен в т. 21 предложения, като включително се запише, че указанието за отстраняване на непълнотите/неточностите се дава, когато органът по ал. 1 установи, че предоставените данни за вписване не отговарят на изискванията на ЗУЕС (каквато е аналогичната регламентация при проверката за вписване в регистъра на сдруженията по чл. 45, ал. 4 от ЗУЕС)**, вместо предлагания неясен и поддаващ се на разнопосочни интерпретации запис *„когато органът по ал. 1 установи, че в предоставените данни за вписване се съдържат непълноти или неточности“*. Също така **ПРЕДЛАГАМ да се коригира адресатът на указанието като се запише „управителния съвет (управителя) или председателя на управителния съвет на етажната собственост“**, за да се обхванат и случаите, когато ЕС има избран председател на УС на ЕС с представителни функции.

24. Чл. 45а, ал. 4 – **ПРЕДЛАГАМ лицето, на което се връчва отказът да се коригира аналогично на предложението в предходната тока за коригиране на адресата на указанието – „управителния съвет (управителя) или председателя на управителния съвет на етажната собственост“**.

25. Чл. 45а, ал. 5 – не е ясно за каква/какви цел/и се предлага определянето на идентификационен код на ЕС. Предвид обстоятелството, че ЕС (в случая, когато не е създадено сдружение на собствениците по ЗУЕС, който е масовият случай) е неперсонифицирана, т.е. тя няма правоспособност и изобщо не е субект на правото, следва и **ПРЕДЛАГАМ при цялостно съблюдаване на действащото законодателство и съдебна практика да се регламентира изрично с каква цел се определя този идентификационен код и за какво служи - за какво може/трябва да се използва**.

26. Чл. 46а, ал. 1 – ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата да се коригира и прецизира като се запише като при първоначално вписване в регистрите се издава удостоверение за регистрация в съответния регистър (вместо удостоверение за регистрация на УС (управителите) на сгради или отделни входове в режим на ЕС и/или на сдружението, тъй като това наименование е некоректно и подвеждащо предвид видовете данни, които се вписват в регистрите и които далеч не се отнасят само до УС (управителите) на ЕС), **а при последващо вписване на промяна в които и да било от подлежащите на вписване данни (независимо дали въз основа на подадено съответно заявление или служебно, напр. поради влизане в сила на съдебно решение или служебно установяване на проямяна в данните) издаденото удостоверение се анулира и се издава ново, коригирано, удостоверение**. В тази връзка, както и предвид и в допълнение към изложеното и предложеното в т. 21 по-горе, **ПРЕДЛАГАМ да бъде обмислена и разписана в ЗУЕС и процедура за коригиране на вписаните данни в регистрите при служебно установяване на проямяна в тях** (в т. ч. въз основа на наличните/поддържани в общинската/районната администрация регистри и/или информационни масиви, въз основа на публични регистри и/или информационни масиви, поддържани от други администрации или въз основа на други регистри и/или информационни масиви, до които общинската районната администрация има, е длъжна по закон или може да получи служебен достъп), **както и за анулиране на издадени удостоверения по чл. 46а от ЗУЕС (и издаване на коригирани такива, при необходимост), в съответствие със служебно коригираните данни**. **Допълнително, обръщам внимание, че в предлагания законопроект отсъстват преходни разпоредби, които да регламентират какво се случва с наличните към момента на влизането на промените в сила данни относно сдружения и етажни собственост, въз основа на подадени заявления и уведомления по досега действащия ЗУЕС (вкл. от влизането на ЗУЕС в сила), както и дали и ако да в какъв срок, с какво съдържание и от кого трябва да се подават нови заявления с подлежащите на вписване данни (в т. ч. дали някои от наличните данни и ако да кои**

от тях, при какви условия и в какъв срок ще се прехвърлят и вписват служебно в регистрите). Не е ясно и какво се случва с вече издадените (по досега действащия ЗУЕС) удостоверения, като следва да се отчита и обстоятелството, че в несъответствие със ЗУЕС и до момента в редица общини (макар и не във всички) се издаваха нерегламентирани в закона удостоверения въз основа на подадени уведомления по чл. 46б от ЗУЕС, като същите се използваха и се използват като средство за легимимация пред органи на власт, включително пред съдилища от непрофесионални и „професионални“ управители и УС, включително от „мними“ такива, т.е. които предвид порочната практика по приемането на уведомленията по чл. 46б от ЗУЕС изцяло „на сляпо“ и на „юнашко“ доверие всъщност или изобщо не са били избирани за управителни органи или са избрани, но изборът им е отменен с влязло в сила съдебно решение. **ПРЕДЛАГАМ всички тези въпроси също да се обмислят в цялост и да се създаде адекватна законова регламентация по тях, гарантираща актуалност, коректност, достоверност и законосъобразност на данните в регистрите (както налични до момента, така и бъдещи такива), както и на издадените до момента и налични в гражданския оборот удостоверения, и на удостоверенията, които предстои да бъдат издавани при евентуално влизане в сила на промените**. В допълнение, **ПРЕДЛАГАМ да се регламентира и конкретен срок за издаване/анулиране на удостоверенията във всяка от горепосочените хипотези, като при вписване въз основа на подадено заявление това да става едновременно и в деня, в който е извършено вписването.**

27. Глава трета „а“ (чл. 47а-47е) – ПРЕДЛАГАМ проектоизмененията, свързани с новосъздадената като наименование фигура на търговците, управляващи ЕС да бъдат цялостно и много внимателно преосмислени и цялостно пренаписани след извършване на всички посочени в началото на настоящото становище по законопроекта анализи и оценки, след цялостно отчитане и съобразяване на всички подадени писмени становища от граждани и организации (вкл. в рамките на организирания през 2019 г. от МРРБ обществен дебат относно необходимите изменения в ЗУЕС), на относимите действащо законодателство и съдебна практика, както и на всички описани в настоящото становище реално съществуващи проблеми и потенциални рискове от фактическо и правно естество. Моля и считам, че сте нормативно задължени да не зачитате единствено становищата на пряко заинтересовани съсловни асоциации (като изпратилата становище в рамките на настоящото обществено обсъждане АДУЕС), **които очевидно отразяват единствено непосредствения интерес на техните членове от запазване на съществуващи и „прокарване“ на нови, изменени и/или допълнени законови разпоредби, които биха им осигурили лесни и бързи доходи при минимални усилия и разходи на ресурси (човешки, финансови и други) от тяхна страна и при незачитане, неприлагане и/или „погазване“ на преобладаващата част или на всички законови разпоредби**, **които не съвпадат или препятстват този интерес, но които всъщност отразяват и защитават основното, от което би следвало да се ръководите при изготвянето и предлагането на каквито и да било законопроекти, а именно – ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС** (част от който са и правата и задълженията на гражданите и организациите – собственици, ползватели и обитатели в сгради в режим на ЕС)**. В тази връзка при преосмислянето и цялостното пренаписване на предлаганата Глава трета „а“ предлагам да включите адекватни, реални и ефективни (съответни на действащото законодателство и на обществения интерес) гаранции за това, че предвижданите условия за вписване в предлагания регистър няма да бъдат твърде лесно и само формално документално „покривани“ от т. нар. „професионални“ управители и няма да позволяват в регистъра да бъдат вписвани лица, които са недобросъвестни, неспазващи закона, неизпълняващи или изпълняващи избирателно и/или превратно възложените им правомощия, неразполагащи на практика (а само на хартия) с достатъчен и като количество и като качество капацитет и експертиза за качествено управление на етажни собствености при отчитане на интересите, правата и задълженията на всички собственици, ползватели и обитатели в рамките на закона. ПРЕДЛАГАМ да се обмислят и разпишат законови разпоредби и в следните конкретни направления:**

- Въвеждане на горни граници, лимити за броя на сградите/входовете в режим на етажна собственост и самостоятелните обекти в тях (като общо количество), които може да бъдат

управлявани по едно и също време от един търговец – „професионален управител“ в зависимост от декларирания при регистрацията в регистъра административен и технически капацитет (брой служители със съответно образование и професионален опит), като бъдат регламентирани съответни прагове (напр. при определен брой (от….до…) служители със съответното образование и професионален опит – да може да управлява едновременно не повече от X на брой етажни собственост и самостоятелни обекти общо в тях; при по-голям брой (от….до…) служители със съответното образование и професионален опит – да може да управлява едновременно не повече от Y на брой (по-голям от X) етажни собственост и самостоятелни обекти общо в тях; при още по-голям брой (от….до…) служители със съответното образование и професионален опит – да може да управлява едновременно не повече от Z на брой (по-голям от Y) етажни собственост и самостоятелни обекти общо в тях и т.н.). Спазването на праговете на практика може да бъде проследявано от МРРБ (което е предвидено да създава и поддържа регистъра) на база на данните, които е предвидено да получава ежемесечно по реда на чл. 47, ал. 2 от ЗУЕС, като при надвишаване на законоустановените горни прагове, търговецът напр. може да бъде санкциониран и ако превишаването продължи след изтичане на определен срок от налагане на санкцията регистрацията може да бъде прекратявана за определен срок (в който търговецът няма да има право да упражнява дейността). Чрез предлагания или друг подобен законов механизъм би била реално препятствана масовата понастоящем практика фирмички от типа „one man show” (с двама трима служителя или друг малък брой служители), а така също и по-големите компании, действащи в общия случай „на конвейер“ (в лошия смисъл на тази дума), да поемат управлението на несъразмерно голям спрямо реалните им възможности брой ЕС (вкл. предвид общия брой на самостоятелните обекти в тях) и да взимат (събират) пари за управление от всички тях като осъществяват само малка част от вменените им от закона и необходими за законосъобразно, качествено и ефективно управление на ЕС правомощия на управителя на ЕС, както и да осъществяват дори и това, което изобщо извършват в нарушение на закона (вкл. реализирайки всички или част от порочните практики, описани по-горе в настоящото становище) и на общия интерес на собствениците, ползвателите и обитателите. Следва да се отчита и изложеното по-горе в настоящото становище във връзка с практическата невъзможност понастоящем този „подход“ за бързо и лесно печелене на пари на гърба на ЕС да бъде реално и ефективно контролиран и санкциониран при липсата на адекватен, действащ и ефективен механизъм за административен контрол и административно наказване при неизпълнения на задължения по ЗУЕС.

- Въвеждане на забрана едни и същи лица да се декларират и използват за покриване на минималните изисквания за административен и технически капацитет от повече от един търговец, вписан в регистъра.

- Въвеждане на забрана търговците – „професионални“ управители да извършват управление в това им качество и чрез възлагане по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10 от ЗУЕС в сгради/входове, в които притежават (собственици са) на самостоятелен/ни обект/и, тъй като противното разрешение (което следва от предлаганите като цяло със законопроекта промени) би означавало неравноправно третиране спрямо останалите собственици на самостоятелни обекти, на които по решение на ОС управлението може да бъде възложено и без заплащане на възнаграждение. В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ в проекторазпоредбите на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10 да се добави съществуващото и понастоящем изискване, лицата, на които се възлагат правомощията на УС (управителя) съгласно тези разпоредби да не са собственици**.

- Регламентиране на изискване и механизъм за заличаване на на регистрацията от МРРБ при влизане в сила на съдебно решение въз основа на предявен/и по ЗУЕС иск/искове за отмяна на незаконосъобразен акт на търговеца (т.е. на неговия законен представител или оправомощено от него лице), **вписан в регистъра, в качеството му на управител на ЕС или за отмяна на решение на ОС на ЕС, свикано и председателствано от търговеца** (т.е. от неговия законен представител или оправомощено от него лице) **в качеството му на управител на ЕС.** Предлаганото заличаване на регистрацията единствено при влязло в сила наказателно постановление за извършено нарушение по

ЗУЕС е недостатъчна и практически почти неприложима гаранция срещу злоупотреби особено предвид многократно посочената липса към момента както в действащия ЗУЕС, така и в предлагания законопроект, на действащ и ефективен механизъм за административен контрол и санкциониране. Същевременно посочените влезли в сила съдебни решения са повече от категорично доказателство за нарушаване и/или неизпълнение на задължения по ЗУЕС от страна на търговеца – управител на ЕС.

- Регламентиране на изискване и механизъм за заличаване на регистрацията от МРРБ във връзка с изложения и предложен в т. 19 по-горе механизъм за предварителен контрол на договорите за възлагане по чл. 19, ал. 8 и по чл. 34, ал. 10 и за санкциониране на „професионалните“ управители, сключили порочни (в посочения в т. 19 по-горе смисъл) такива договори.

- Регламентиране на механизъм, въз основа на който при заличаване на търговеца от регистъра на МРРБ да се заличават и всички други вписани в регистъра търговци, които са еднолична собственост на собственика/ мажоритарния съдружник/ мажоритарния акционер на/в заличения търговец, както и тези в които последният е мажоритарен съдружник или мажоритарен акционер (плюс свързаните с тях търговци), а също така и дружествата, в които това лице или управителят/изпълнителният член на управителния орган на заличеното дружество е управител или изпълнителен член на управителния орган. Заличаване да се предвиди и за вписани в регистъра търговци, в които мажоритарните съдружници/акционери в заличения търговец имат съвместно мажоритарен дял от собствеността, както и за свързаните с тях търговци. Без регламентиране на механизъм за заличаване в подобен смисъл (като конкретно посочените възможни връзки са примерни, неизчерпателни и без претенция за абсолютна прецизност) собственикът/те на заличения търговец и неговият представляващ (които са отговорни за цялостната дейност на заличения провинил се търговец) ще могат да продължат да извършват/да се възползват от същите дейности чрез други фирми (търговци), вписани в регистъра и на практика ще се изгуби смисълът и ефектът от санкционирането.

- **Регламентиране на градация в санкциите, предвиждащи заличаване на търговец от регистъра**, като при повторно установяване на обстоятелства в резултат от неправомерно поведение на търговеца, които са основание за заличаване, след като веднъж вече е бил заличаван и регистрацията му е възстановена (след изтичане на срока на първото заличаване), повторното заличаване да бъде за по-продължителен срок (напр. 2 години), а ако възникне за трети път основание за заличаване (в резултат от неправомерно поведение на търговеца), след като два пъти вече е бил заличаван и регистрацията му е възстановена за втори път (след изтичане на срока на второто заличаване), третото заличаване да бъде за още по-продължителен срок (напр. 5 години или без право на по-следващо подновяване на регистрацията).

28. Чл. 50, ал. 2 – предвид изложеното по-горе обстоятелство, че етажната собственост по ЗУЕС е неперсонифицирана, т.е. не е субект на правото и не може да бъде носител на права и задължения, не става ясно как ще се открие банкова сметка на нейно име. Твърде вероятно е банките да откажат откриването на такава сметка. В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ проектоизменението (ако изобщо остане) да бъде внимателно премислено, доразвито и конретизирано (в съответствие с действащото законодателство и съдебна практика), вкл. във връзка с изложеното и предложеното в т. 25 по-горе**.
29. Чл. 51, ал. 2 – предлаганото изменение не е обосновано по-никакъв разумен, камо ли убедителен начин. Наред с това, то не е съобразено с множество писмени становища, предложения и препоръки, направени в рамките на проведения през 2019 г. публичен дебат относно това как трябва да бъде изменян и/или допълван ЗУЕС. Отделно от това обаче, предложението е необмислено, несъстоятелно, житейски необосновано и с потенциал буквално да „взриви“ и без друго меко казано сложните отношения между собствениците, ползвателите и обитателите в ЕС. Както вече бе посочено в изложението по т. 2 по-горе необосновано и лишено от логика е лица, които не ползват самостоятелните си обекти и респ. общите части на сградата да заплащат разходите за поддържането им (които са основно за електрическа енергия,

вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьора), т.е. да заплащат за услуги, които на практика не ползват наравно с лица, които реално ги ползват и от които зависи размерът на тези разходи. В тази връзка са относими и другите изложени в т. 2 по-горе аргументи, вкл. във връзка с разходите за управление, поради което няма да ги повтарям отново, но моля да бъдат взети под внимание. Предвид предварително заложения огромен конфликтен потенциал на предлаганото изменение, както и предвид всички описани в настоящото становище реално съществуващи проблеми във връзка с управлението на ЕС, е по-скоро вероятно подобно изменение не само да не повиши събираемостта и общия размер на набираните ежемесечно средства (вноски) за покриване на разходите за управление и поддържане на общите части, но и да доведе до още по-голямо неплащане изобщо на каквито и да било разходи (вкл. поради усещане за несправедливост на закона), както да породи допълнително разделение и влошаване на отношенията, което би имало несъразмерно по-големи негативни последици върху поддържането и състоянието на сградния фонд в сранение с евентуалните, несигурни, неясни и силно съмнителни ползи от предлаганото изменение. С последното не са отчетени и други съществени и реално съществуващи обстоятелства. Напр. в много сгради в режим на ЕС наред със собствениците, ползвателите и/или обитателите на апартаменти има и собственици, ползватели и/или наематели, които не притежават апартаменти, а единствено гаражи (които също са самостоятелни обекти по смисъла на закона, вкл. с отделни кадастрални идентификатори). Тези гаражи обикновено са разположени извън входа/те на жилищната част на сградата (т.е. имат отделен общ вход, а в някои случаи имат и напълно самостоятелни индивидуални входове, напр. директно от улицата). Предвид това при използването им съответните лица изобщо не използват входа/те на жилищната част (в т.ч. стълбището, осветлението, отоплението, климатизацията, водата, асансьора/те и т.н. в него/тях). Нерядко въпросните лица с гаражите изобщо не разполагат дори с ключ/чип за достъп до входа/те на жилищната част. Тъй като тези лица не живеят в сградата и дори и да ползват осветление в общия вход на гаражите, обикновено там няма нито отопление, нито водоснабдяване, нито асансьор, нито в общия случай се извършва почистване (както в общите части в жилищната част на сградата), очевидно като общо правило разходите, които биха могли и реално генерират (ако изобщо генерират такива, тъй като е възможно гаражите да са с идивидуални входове) са несъразмерни с генерираните талива за ЕС от живущите и ползващите жилищната част на сградата. При действащата понастоящем уредба единствено би могло да се приеме, че лицата само с гаражи попадат в категорията по чл. 50, ал. 2 от ЗУЕС *„собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“*, за да се обоснове незаплащане на разходите за управление и поддържане на общите части от тяхна страна. С проектозакона обаче се предвижда тази категория да отпадне, т.е. излиза, че и тези лица ще трябва да заплащат вноски за управлението и поддържането на входа/те на жилищната част (вкл. за почистването, осветлението, водоснабдяването, отоплението, климатизацията, абонаментното поддържане на асансьора/те и т.н.), без изобщо да ги ползват (т.е. без да имат принос за генерирането на тези разходи) и дори без да имат достъп до ползването им. Подобно разрешение е несправедливо и макар в законопроекта да не е конкретизирано за какъв брой собственици, ползватели или обитатели ще следва да заплаща вноските лице, което притежава/ползва единствено гараж в сградата, ако приемем че ще плаща като за 1 собственик/ползвател/обитател, излиза, че ще заплаща еднаква по размер вноска с всеки един собственик/ползвател/обитател на апартамент, който живее в сградата и който реално има достъп, използва посочените общи части във входа/те на жилищната част и допринася за генерирането на заплащаните разходи. Собственик, ползвател или обитател, който пък ползва едновременно и апартамент и гараж, дори да е сам, ще трябва да плаща вноски като за двама души, които ползват входа/те на жилищната част. Посоченият пример е неизчерпателен, като може да бъде допълван и с други повече или по-малко сходни. Така или иначе целта на изложението по настоящата точка е да илюстрира и заостри вниманието на съставителите и вносителите на законопроекта към факта, че както предлаганото, така и всяко друго евентуално изменение на начина за разпределение и заплащане на разходите за управление и поддръжка (вкл. предложените в другите изпратени становища в рамките на настоящото обществено обсъждане) може да създаде несправедливости и да генерира сериозно разделение, противопоставяне и конфликти. **Понастоящем действащите разпоредби на чл. 51 от ЗУЕС са далеч от идеални (въпреки че, ако бъдат спазвани, съдържат и немалко житейска логика, баланс и справедливост), но**

ПРЕДЛАГАМ изменението и прецизирането им да се извършва единствено след цялостен, задълбочен анализ и оценка както съм предложил в началото на настоящото становище и при отчитане на всички становища, мнения, предложения и гледни точки (вкл. получените при публичния дебат през 2019 г.), възможни конфликтни казуси, както и на потенциалните усложнения и последици от всякакво естество, до които измененията по особено чувствителния въпрос с разпределението на разходите, биха могли да доведат. При всички положения обаче не следва да се възприемат предложения от сорта „етажните собственици сами да определят метода за разпределение на разходите“, тъй като интересите в повечето сгради в режим на ЕС са твърде многообразни и разнородни, предвид което, особено при изложените в настоящото становище редица други проблеми и порочни и реално безнаказани практики, масово би се стигнало до крайно несправедливи разпределения на разходите (вкл.: до диктат на лица с повече и/или по-големи самостоятелни обекти и респ. идеални части по отношение на тези с по-малко; заплащане на вноски за апартаменти с един ползвател и за ползване само на гараж еднакви (а дори и по-високи, ако напр. разпределението е според процента на притежаваните идеалните части от общите части и апартамент с един живущ в него е по-голям от апартамент с множество живущи в него) с вноските на апартаменти с множество живущи в тях, вкл. с животни, които се извеждат, цапат, обсипват стълбищата и асансьорите с косми и др. биологични отпадъци и генерират увеличено ползване на стълбища, осветление, асансьори по повод ежедневното им еднократно или няколкократно извеждане навън - при разпределение „по равно на самостоятелен обект“ и т.н.). Наред с това следва да се отчита и от кого изхождат подобни предложения и какъв интерес всъщност реално обслужват (вкл. предвид изложеното в т. 27 по-горе по отношение на становищата от съсловни организации, подобни на изпратилата такова по настоящото обществено обсъждане АДУЕС).

30. Чл. 51, ал. 3 – предвид изложеното и предложеното в предходната точка, считам и това предложение за неаргументирано и неудачно и **ПРЕДЛАГАМ също да бъде цялостно преосмислено в рамките на предложението по т. 29 по-горе относно целия чл. 51 от ЗУЕС.**

31. Чл. 51, ал. 8 – относимо е и предлагам да бъде взето под внимание предложеното в т. 28 по-горе. Наред с това **разкриването на подобна сметка може да е изключително и ненужно обременяващо** (вкл. финансово, предвид банковите такси за откриването, поддържането и оперирането с нея), **предвид което не бива и ПРЕДЛАГАМ да не бъде налагано по императивен начин на собствениците, ползвателите и обитателите в ЕС**.

32. Чл. 55, ал. 3 – предвид изложеното и предложеното в т. 4 по-горе, **ПРЕДЛАГАМ тази нова проекторазпоредба да отпадне изцяло**.

33. Чл. 55 – 57 като цяло – във връзка с всичко изложено в настоящото становище ПРЕДЛАГАМ въз основа на посочените в началото, както и в цялото съдържание на становището, анализи, проучвания и оценки да бъде разработен изцяло нов, конституционно и законово издържан, адекватен, действащ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции от страна на органи на власт (вкл. по сигнал/сезиране от отделен гражданин/организация – собственик/ползвател/обитател или орган на ЕС (вкл. управител/УС/КС/контрольор/касиер) и при пълно отпадане на горепосочения неадекватен и неработещ „другарски съд“ по чл. 57, ал. 1, 2 и 3 от ЗУЕС) **при неизпълнение/нарушаване на задъжения по ЗУЕС от страна на собствениците, ползвателите, обитателите, органите на ЕС (управител, както вътрешен, така и „професионален“/УС/КС/контрольор/касиер), както и при неизпълнение на задължения (властнически правомощия) по закона от страна на органи на власт (кметове, областни управители и др.) и подпомагащата ги администрация (вкл. във връзка с изложеното в т. 1.1, т. 13, т. 19, т. 21 и др. по-горе). ПРЕДЛАГАМ също така да бъдат предвидени внимателно разработени и адекватни и като размер санкции (вкл. предвид галопиращата инфлация), които действително да имат необходимия възпиращ и превъзпитателен ефект, а не да са про-форма такива.**

С уважение,
Петър Николов