АСОЦИАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВАТА УПРАВЛЯВАЩИ ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

Изх.№ 1005 / 27.09.2022 г.

До
ИВАН ШИШКОВ
Министър на регионалното развитие и благоустройство
ул. Св. Св. Кирил и Методий № 17-19
София 1202
e-mrrb@mrrb.government.bg

КОПИЕ:
Здравко Бешенджиев
Министерство на регионалното развитие и благоустройството
02/ 940 54 30
zbeshendzhiev@mrrb.government.bg

ОТНОСНО: Проект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР,

В Асоциацията на дружествата управляващи етажна собственост (АДУЕС), членуват 22 фирми от всички големи градове в България – София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Перник, Дупница, Велико Търново, Горна Оряховица, Шумен и Добрич.

АДУЕС с професионален интерес следи Проекта за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост. Приветстваме проекта и считаме, че тези промени ще допринесат за по-стабилно и прозрачно управление на сградите в режим на етажна собственост.

Бихме желали да предложим някои допълнения към Проекта за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, а имено:

1. Намираме за полезно и навременно разделянето на разходите за управление и разходите за поддръжка. Необходимо е това разграничение да бъде отразено и в чл. 51, като в ал. 1 останат единствено разходите за поддръжка, а се създаде нов член, уреждащ разходите за управление.

По отношение разходите за поддръжка:

Изцяло подкрепяме предложението за промяна на чл.51 в ал.2 и 3:
В ал. 2 думите „както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“ се заличават.
Алинея 3 се отменя.

След промяната на ал.2 и отмяната на ал.3 остава неизяснено задължението на необитаемите самостоятелни обекти.

Предлагаме: Собственикът на необитаем самостоятелен обект заплаща разходите за поддръжка в размер като за един обитател.

Към момента в закона има празнота по отношение на самостоятелните обекти, в които се извършват ремонтни дейности.

Предлагаме: Собственикът на самостоятелен обект, в който се извършват ремонтни дейности, заплаща разходите за поддръжка в трикратен размер.

От друга сртана, е редно да се помисли за възможност собствениците на самостоятелни обекти сами да определят метода на разпределение на средствата за поддръжка. Пример: в сградите с търговско предназначение е неприложимо разпределение на разходите според броя на собствениците, ползвателите и обитателите. Считаме, че в такава сграда би било по-удачно тези разходи да се разпределят на процент идеални части от общите части на сградата или по равно на самостоятелен обект.

Да се даде възможност на етажните собственици САМИ да определят метода за разпределение на разходи за поддръжка, като използват най-удачната за конкретния случай хипотеза:

- Съобразно броя собственици, ползватели и обитатели, или
- Съобразно процент идеални части от общите части на сградата, или
- По равно на самостоятелен обект.

Като обобщение по отношение на чл. 51 предлагаме следната редакция:

> *Разходите поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят по решение на общото събрание на етажната собственост по един от следните методи:*
> *(1) поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят.*
> *Т.1 Собственикът на необитаем самостоятелен обект заплаща разходите за поддръжка в размер като за един обитател.*
> *Т.2 Собственикът на самостоятелен обект, в който се извършват ремонтни дейности, заплаща разходите за поддръжка в трикратен размер.*
> *(2) Съобразно процент идеални части от общите части на сградата*
> *(3) По равно на самостоятелен обект.*

По отношение разходите за управление предлагаме създаването на нов чл. 51а:
Разходите за управление на общите части се разпределят по равно според броя на самостоятелните обекти в етажната собственост.

2. Предвидено е към чл.51 да се създаде ал.8:

„(8) Средствата за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се набират в разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост.“

Задължението за откриване и поддръжка на разплащателна сметка ще утежни бюджета на етажната собственост. Към днешна дата 1-2 банки предлагат такъв специализиран продукт. А тези, които го предлагат, са определили висока такса за месечното обслужване – 30 лв., а от 01.01.2023 г. – 60 лв. Освен това собствениците ще бъдат натоварени и с допълнителни такси за превод.

Предлагаме откриването на такава сметка да бъде препоръчително/ незадължително. Като алтернатива може да се помисли върху следното: дружествата по управление на етажна собственост по занятие да са задължени да открият и поддържат специална (доверителна) разплащателна сметка, в която да съхраняват средствата на етажните собствености, с които са в договорни отношения. Така етажните собствености, имащи договор с дружество по управление на етажна собственост по занятие, няма да са натоварени допълнително с разход за поддръжка и обслужване на разплащателна сметка, а ще използват тази на фирмата. В момента банките не

предлагат такъв продукт поради това, че е необходимо тази сметка да е предвидена в нормативен акт.

3. В проекта е предвиден регистрационен режим на дружествата по управление на етажна собственост по занятие. Определените изисквания към тези фирми ще допринесат за по-качествено и адекватно обслужване. Настоящите и бъдещите клиенти на тези дружества ще могат да разчитат на професионализма и опита.

В чл.47е са определени изискванията за заличаване на лицата от този регистър. Насочваме вниманието ви към ал.1, т.4:

4. има влязло в сила наказателно постановление за извършено нарушение по този закон;

С тази точка се дава възможност на **едно лице** от администрацията да състави акт и наказателно постановление и по този начин определено дружество по управление на етажна собственост по занятие да бъде заличено от регистъра. Считаме, че този текст в закона предразполага към произвол и корупция!

Аналогично, дейност, в която се предоставя услуга на крайния клиент, е туристическият бранш. В Закона за туризма, чл.143 не са предвидени толкова строги мерки за заличаване. Заличаване е възможно при системни нарушения.

Друг закон, свързан с услуга на краен клиент, е Закон за техническите изисквания към продуктите. И в него лицата, които са вписани в регистъра, се заличават при системно нарушение, съгласно чл.36а от същия закон, въпреки че аснсьорните съоръжения са с повишена опасност.

Предлагаме текстът на т.4 да бъде заменен с:

4. при системни нарушения по този закон

4. Проектът предвижда разделяне на разходи за управление от разходи за поддръжка. В допълнителните разпоредби към ЗУЕС, параграф 1, т.11 се дава дефиниция на „разходи за управление и поддържане“, но за това определение не е предвидена промяна.

Предлагаме:

Т.11 "Разходи за управление" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера.

Т.11а - "Разходи за поддържане" са разходите за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за поддържането на общите части на сградата.

5. В проекта в чл. 12, ал. 6 думите „собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части“ се заменят с „възложителя на сградата“. Има риск възложителят на сградата да не изпълни задължението си по този закон и етажната собственост да няма управление в продължение на повече от шест месеца.

Предлагаме: *При нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването и от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части, или от възложителя на сградата. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател.*

6. В чл. 16 се правят следните изменения и допълнения:

В алинея 1 се създава изречение второ: „Общото събрание може да се провежда в смесен режим на работа – присъствено и онлайн.“ Не е уточнено през каква платформа ще бъде онлайн участието? Как ще се удостовери самоличността на лицето? Как ще положи подпис съгласно чл. 16, ал.5?

Предложение:

Общото събрание може да се провежда в смесен режим на работа – присъствено и онлайн. ОС може да се провежда и изцяло онлайн. За присъстващи на общо събрание на етажната собственост да се считат и лица, взели участие от разстояние в електронна среда или в телефонен разговор, гарантираща установяването на самоличността им и възможността им да вземат участие при вземане на решения и обсъждания. Присъствието и гласуването на тези членове се потвърждава в протокола и присъствения списък от председателстващия общото събрание и протоколчика.

7. В действащия ЗУЕС чл.16, ал.7 гласи следното:

„...Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в

страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.“

Този текст от закона има пряка връзка с:

Чл. 40. (1) Всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7.

В практиката се появява следният парадокс: Съгласно чл.38 ЗУЕС обичайно решенията на общото събрание се изпълняват в 14-дневен срок, освен ако не е определен друг такъв. Налице е **изпълнено** решение от общо събрание на етажната собственост, напр. ремонт на покрив. Собственик се възползва от възможността по чл.16, ал.7, и след неопределено време получава копие от протокола. Обжалва го по реда на чл.40. И се получава следното: ремонтът е изпълнен, етажната собственост е платила, а съдът казва, че приема доводите на ищеца.

Още повече това връчване е опорочено! Пример: Един собственик може да е получил копие от протокола, да е изпуснал сроковете за обжалване, да го предаде на друг собственик – негов съмишленик, който не го е получил по ред причини и вторият да подаде искова молба в съда по реда на чл.40.

В нормативната уредба трябва да има краен срок, след изтичането на който да е невъзможно оспорване на протоколното решение.

Предлагаме: *Копие от протокола се предоставя на собственици при поискаване. От датата на поставяне на съобщението за изготвен протокол от общо събрание на етажната собственост на видно общодостъпно място в етажната собственост започва да тече 30-дневният срок, в които всеки собственик може да иска от районния съд отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.*

8. Етажната собственост е неперсонифицирано лице и не е уреден въпросът с издаване на разходен документ на етажната собственост от доставчиците, поради което последните издават фактури на името на управителя на етажната собственост – физическо или юридическо лице. А тези лица не са еднолични консуматори на услугата.

Предлагаме: *Контрагентите (доставчиците), извършващи услуги на етажната собственост, издават разходнооправдателен документ – фактура, на името на етажната собственост, като вписват административния адрес и идентификационния код, издаден от Общинска администрация.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР,

Надяваме се предложенията ни да бъдат разгледани. Оставаме на разположение при поискано от Ваша страна съдействие.

С уважение,

Лилия Чолакова,
Председател на АДУЕС

27.09.2022 г.