



**Проект на Наредба за Единната информационна система на  
етажната собственост**

[линк към консултацията](#)

**Информация**

**Откриване / Приключване:** 15.12.2023 г. - 16.01.2024 г. Неактивна

**Номер на консултация:** #8460-K

**Област на политика:** Архив - Междусекторни политики

**Тип консултация:** Акт на министър

**Вносител:** Министерство на регионалното развитие и благоустройството

**Тип вносител:** Национално

В брой 82 на „Държавен вестник“ от 29.09.2023 г. е обнародван Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост (ЗИДЗУЕС), с който се въвеждат множество изменения и допълнения на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Едно от тях е създаването на единна информационна система, която обединява два публични централизирани електронни регистъра: регистър на професионалните управители на етажна собственост и регистър на етажната собственост, съдържащ данни за сдруженията на собствениците на територията на Република България и управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България.

Наредбата се издава в изпълнение на чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС, съгласно който министърът на регионалното развитие и благоустройството приема наредба, с която се уреждат създаването и поддържането на регистрите и правомощията на компетентните административни органи, свързани с вписването, актуализирането и заличаването на данни в единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС.

**Отговорна институция**

**Отговорна институция**

**Министерство на регионалното развитие и благоустройството**

Адрес: София, ул. Св. Св. Кирил и Методий 17-19

## Полезни връзки

„Раздел „Проекти на нормативни актове“ - <https://www.mrrb.bg/bg/normativni-aktove/proekti-na-normativni-aktove/>

## Документи

### Пакет основни документи:

[Проект на Наредба - вер. 1.0 | 15.12.2023](#)

[Мотиви - вер. 1.0 | 15.12.2023](#)

[Становище на Асоциацията на българските застрахователи, получено по ел. поща на 04.01.2024 г. - вер. 1.0 | 05.01.2024](#)

[Справка за отразяване на предложенията и становищата - вер. 1.0 | 25.03.2025](#)

---

### Консултационен документ:

---

### Справка становища:

---

## Коментари

**Автор:** Реално Положение (16.01.2024 23:54)

Петър Николов

**6).** Разпоредбата на чл. 2, ал. 4 от проекто-наредбата предвижда „редът и начинът на изграждане, поддържане, използване и развитие на ЕИС, както и правата за достъп до нея“ да „се уреждат и предоставят съгласно процедури, утвърдени със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството“, а чл. 13, ал. 4 - „отстраняване на грешки и непълноти, допуснати при вписване на обстоятелства, съответно последваща промяна на вписвани обстоятелства“ да „се извършва служебно по ред, установен с процедурата по чл. 2, ал. 4“. Това очевидно представлява възлагане с наредбата на министъра на регионалното развитие и благоустройството да издава актове по прилагането ѝ, което е в грубо нарушение на чл. 44, ал. 1, изр. първо и ал. 2 от УКАЗ № 883 за прилагане на ЗНА (съгласно които актът по прилагане на закон урежда изчерпателно материята, до която се отнася, като с него не може да се възлага на други органи да издават актове по неговото прилагане). В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ проекто-наредбата да бъде цялостно**

**преразгледана, преосмислена, прецизирана, конкретизирана, детайлизирана и пренаписана, така че в нея да бъде уредена изчерпателно материята, до която същата се отнася, без да се превъзлага в несъответствие със ЗНА и указа за прилагането му издаване на допълнителни актове за прилагането ѝ.**

**Автор:** Реално Положение (16.01.2024 23:52)

Петър Николов

**5).** Съгласно чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС единната информационна система (ЕИС) се създава и поддържа съгласно изискванията на Закона за електронното управление (ЗЕУ) и приложимото законодателство. В чл. 2, ал. 1 от проекто-наредбата (ненужно и неточно повтарящ законовата разпоредба), това изискване е „удобно“ пропуснато. Същевременно проекто-наредбата изобщо не предвижда по какъв конкретен начин ще се осигури създаването и поддържането на ЕИС в съответствие с множеството изисквания на ЗЕУ и актовете по прилагането му (в т. ч. във връзка с изложеното в т. 1 по-горе, изискванията във по отношение на работата с електронни документи, предоставянето на електронни административни услуги, обмена на електронни документи като вътрешни електронни административни услуги и т.н.). В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ проекто-наредбата да бъде цялостно преразгледана, преосмислена, прецизирана, конкретизирана, детайлизирана и пренаписана при съобразяване и спазване на изискванията на ЗЕУ и на цялото приложимото действащото законодателство (вкл. с оглед изискването на чл. 15, ал. 1 от ЗНА).**

**Автор:** Реално Положение (16.01.2024 23:51)

Петър Николов

**4).** Проектно-наредбата изобилства от неясноти и от смислови и юридически неточности в несъответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗНА и чл. 36, ал. 1, изр. първо от УКАЗ № 883 за прилагане на ЗНА (съгласно които разпоредбите на нормативните актове се формулират кратко, точно и ясно). Включително са налице такива, дължащи се на повтарянето с различен словоред или думи на законовите текстове. **ПРЕДЛАГАМ проекто-наредбата да бъде цялостно преразгледана, преосмислена, прецизирана и пренаписана при съобразяване и спазване на действащото законодателство.**

**Автор:** Реално Положение (16.01.2024 23:50)

Петър Николов

**3).** В множество от текстовете си (в т. ч. в чл. 2, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29 и др.) проекто-наредбата ненужно и в нарушение на чл. 44, ал. 1, изр. второ от УКАЗ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове (съгласно който актът по прилагане на закон може да възпроизвежда разпоредби на закона по изключение) повтаря законови разпоредби на ЗУЕС (почти изцяло чл. 47а, 47б, 47в, 47г, 47д и 47е). В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ всички повторения на**

## **законовите текстове да отпаднат от съдържанието на наредбата.**

**Автор:** Реално Положение (16.01.2024 23:50)

Петър Николов

**2).** Мотивите към проекто-наредбата са написани изцяло про-форма, т.е. колкото чисто формално да има такива, като същевременно са напълно лишени от изискуемото по закон (чл. 28, ал. 2, във връзка с чл. 26, ал. 1 от ЗНА) коректно, достоверно, конкретно, задълбочено, компетентно, почиващо на експертен анализ и основано на данни аргументирано съдържание. В тази връзка **ПРЕДЛАГАМ мотивите да бъдат пренаписани и приведени в действително (а не про-форма) съответствие със ЗНА.**

**Автор:** Реално Положение (16.01.2024 23:48)

Петър Николов

**1).** Предлаганият проект на Наредба е поредното мъртвородено про-форма творение на „сглобената“ администрация, страдащо от същите пороци, характеризиращи и про-форма творението, от което произхожда - ЗИД на ЗУЕС (приет от НС в още по-безумен вид от първоначално предложения), подробно изложени (и както винаги изобщо необсъдени или про-форма „обсъдени“ в нарушение на ЗНА) в становището и предложенията ми от обществената консултация по законопроекта (и налични в портала тук: <https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?@lang=bg-BG&Id=7081>). В тях (вкл. в т. 21 от документа) е детайлно аргументирано и до какви конкретни изключително негативни последици ще доведе тази порочна уредба (вкл. воденето и поддържането на регистри с подвеждаща, некоректна, невярна (недостоверна) и/или незаконосъобразна информация (данни)), които **ПРЕДЛАГАМ да бъдат внимателно прочетени, обсъдени и взети под внимание.** Допълнително обръщам внимание, че съгласно чл. 4а, ал. 1 от Закона за електронното управление (ЗЕУ) регистър е структурирана база данни, чието предназначение е да съхранява и да бъде **доверен автентичен (т.е. достоверен) източник на данни**, а съгласно чл. 2, ал. 5 от ЗЕУ **първичният администратор на данни носи отговорност за достоверността, пълнотата и наличността на данните.**

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 12:43)

Относно влизането в сила на наредбата

Предлагам наредбата да влезе в сила един месец след обнародването ѝ в Държавен вестник, с изключение на разпоредбите относно създаването и поддържането на ЕИС.

Така ще се даде време на адресатите на наредбата, включително на застрахователите, които ще предлагат застраховките по чл. 16, да се запознаят с окончателните текстове, за да могат да съобразят своята дейност с тях.

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 12:31)

Относно чл. 20

Подкрепям предложението на АБЗ да бъде заличена ал. 2 на чл. 20, тъй като този текст е несъществен (не носи никаква полза) и само заема място в наредбата.

От друга страна не споделям изразеното от АБЗ становище, че „определянето на минимални застрахователни премии в нормативен акт не е допустимо и това пряко ще противоречи на Кодекса за застраховането (КЗ), както и на основните принципи на застрахователната дейност въобще.“

В КЗ няма въведена изрична забрана застрахователните премии да се определят с нормативен акт. Нещо повече, в чл. 490, ал. 5 от КЗ е предвидено задължение за застрахователите да коригират премиите по задължителната застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилистите по ред и условия, определени в нормативен акт (наредба). Отделен въпрос е че това не се прави, тъй като липсва съответния нормативен акт. Освен това определянето в нормативен акт на минимален размер на премията:

- по никакъв начин не засяга правото на отделните застрахователи да определят премия в по-висок размер на база на извършената от тях оценка на риска;
- гарантира, че няма да има застрахователи, които предлагат застраховка на дъмпингови цени;
- не е прецедент за действащото българско право - за справка наредбата за условията и реда за задължително застраховане в проектирането и строителството, от която видимо е заимстван текстът на чл. 20.

Не на последно място трябва да се изтъкне и това, че чл. 47в, ал. 6 ЗУЕС изисква с наредбата да се определят и минималните премии по застраховката.

По отношение на размера на минималната премия държа да отбележа, че в текста на ал. 1 на чл. 20 се съдържа вътрешно противоречие – от една страна минималната премия по отделна полица трябва да бъде 1 на хиляда от минималната сума по чл. 19 (тоест 150 лв.), а от друга страна не може да е по-малка от 50 лв. Кое неминуюемо ще наложи тълкуването на тази разпоредба по правилата на чл. 46, ал. 1 от ЗНА, като най-вероятно ще се стигне до заключението, че минималната премия не може да бъде по-малка от 50 лв. И ми се струва, че ще бъде много по-лесно разбираемо за всички, ако в наредбата просто се посочи, че минималната премия за един застрахователен период по смисъла на чл. 352 от КЗ е 50 лв.

С оглед на гореизложеното предлагам чл. 20 да придобие следния вид:

**„Чл. 20.** Минималният размер на застрахователната премия по застраховките по чл. 16 за един застрахователен период по смисъла на чл. 352 от Кодекса за застраховането е 50 лв.“

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 11:55)

Относно минималната застрахователна сума (чл. 19)

В мотивите към наредбата не е обяснено как е определено каква да бъде минималната застрахователна сума. А при един пожар, възникнал по вина на професионалния управител, може да изгори цялата етажна собственост. И като се има предвид колко струва на днешно време едно жилище, сумата от 150 000 лв. може да не стигне за пълно обезщетяване на вредите. А ако в покритието се включи и отговорност за неимуществени вреди, както би трябвало да бъде, тази сума (150 000 лв.) може да се окаже крайно недостатъчна за удовлетворяване на претенциите на увредените лица.

Освен това минималната застрахователна сума не е съобразена по никакъв начин с обема на дейността на професионалния управител. А не е без значение дали един професионален управител има договори с 20 сгради/отделни входи или само с една сграда/отделен вход. По-удачно е да се определи минимална застрахователна сума за всяка сграда/отделен вход, с които професионалният управител-търговец има сключен договор.

Относно становището на АБЗ да се регламентират два лимита на отговорност (лимит за едно събитие и агрегатен лимит), смятам, че при определяне на минимална застрахователна сума за всяка сграда или отделен вход няма да има нужда от подобно деление. Но дори и да се приеме предложението на АБЗ, би следвало минималният лимит за едно събитие да бъде поне 200 000 лв., за да се осигури надлежно покритие както за имуществени, така и за неимуществени вреди.

С оглед на гореизложеното предлагам чл. 19 да се измени по следния начин:

*„**Чл. 19.** Минималната застрахователна сума за професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 2, ал. 1, т. 1, е 200 000 лева за всяка сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, с които той има сключен договор съгласно чл. 19, ал. 8 от Закона за управление на етажната собственост.“*

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 11:51)

Относно покритието на застраховката (чл. 17)

Възразявам срещу предлаганото минимално покритие по застраховката на професионалния управител, предвидено с чл. 17 от наредбата, защото по този начин от обхвата на застрахователна защита фактически ще бъдат изключени множество вредоносни действия и/или бездействия на лицата, които упражняват дейност като професионален управител. Така например от покритието са изключени:

- отговорността за неимуществени вреди, въпреки че съгласно чл. 429, ал. 1, т. 1 от КЗ покритието за такива вреди по дефиниция се включва в обхвата на всяка застраховка „Гражданска отговорност“, а по закон една наредба не може да противречи на нормативен акт от по-висока степен;

- отговорността за вреди по имуществото на наематели, ползватели и посетители на самостоятелни обекти в етажната собственост. Сякаш това са хора второ качество.

От своя страна АБЗ е изразило становище от покритието изрично да се изключи и отговорността за вреди от неизпълнение на договорни задължения. Което, ако се приеме, ще осакати още повече покритието по застраховката и на практика ще обезсмисли нейното сключване.

А следва да се има предвид, че застраховките „Професионална отговорност“ по принцип покриват именно вреди от неизпълнение на договорни задължения, тоест вреди, причинени на клиентите/ползвателите на услугите на застрахования. Така е например при застраховките „Професионална отговорност“ на лекари, адвокати, застрахователни брокери, доставчици на удостоверителни услуги, участници в проектирането и строителството. Това се потвърждава и от трайната и непротиворечива практика на ВКС – така например с решение №74 от 21.07.2022 г. по т.д. 713/2021 г. на ВКС, I т.о. е възприето, че за покритието на вреди, които са причинени в резултат на неизпълнение на договорни задължения на застрахования, не е необходима изрична уговорка съгласно КЗ, ако застраховката е за професионална отговорност.

С оглед на гореизложеното предлагам чл. 17 от наредбата да добие следния вид:

*„**Чл. 17.** (1) Договорът за застраховка „Професионална отговорност“ по чл. 16 трябва да покрива отговорността за вреди, настъпили на територията на Република България при извършване на дейност по управление на етажна собственост вследствие на действие или бездействие на застрахования професионален управител-търговец, включително на лицата, които го представляват, на лицата в трудови правоотношения с него и на тези лица, на които той е възложил изпълнение на дейности по поддръжката на съответната етажна собственост (ремонт, почистване, охрана и други).*

*(2) Застраховката покрива и отговорността на застрахования за вреди от неизпълнение на договорни задължения без да е необходима изрична уговорка съгласно чл. 429, ал. 1, т. 2 от Кодекса за застраховането.“*

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 09:44)

Относно Приложение №3 (образец на удостоверение)

1. В ал. 2 от чл. 15 е посочено, че регистрацията е със срок на действие **до 5 години**, което е в съответствие с нормата на чл. 47в, ал. 2 от ЗУЕС. Но незнайно защо в образеца на удостоверението срокът на регистрацията е фиксиран на точно 5 години.

В същото време нормата на чл. 47в, ал. 3, т. 6 от ЗУЕС, възпроизведена в чл. 15, ал. 3, т. 6 от наредбата, изисква в регистъра да се публикува точния срок на издаденото удостоверение. Тоест трябва да се посочи конкретна дата, до която е валидна регистрацията.

Ето защо предлагам текстът „СРОК НА РЕГИСТРАЦИЯТА: 5 ГОДИНИ” в образеца на удостоверение да се замени със следното: „СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА РЕГИСТРАЦИЯТА: ДО **конкретна дата**”.

2. В заглавната част на удостоверението има правописна грешка в думата „собственост”:

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ ПО ЗАНЯТИЕ

3. В края на документа също има допуснатата правописна грешка в думата „собственост”:

УДОСТОВЕРЕНИЕТО ЗА РЕГИСТРАЦИЯ ПРЕДОСТАВЯ ПРАВОТО ДА СЕ ИЗВЪРШВА ПО ЗАНЯТИЕ ДЕЙНОСТ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 09:41)

Относно чл. 15

В първото изречение на ал. 1 от чл. 15 има определена неточност – не става ясно какво е това нещо „по смисъла на чл. 47б, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост”, което министърът издава на търговеца.

Изхождайки от второто изречение в чл. 15, ал. 1, вероятно се има предвид удостоверението, но то е по чл. 47в, ал. 1 от ЗУЕС.

Законът (чл. 47в от ЗУЕС) не указва изрично, че удостоверението се издава по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Освен това, след като образецът на удостоверението е приложение към наредбата, той така или иначе ще бъде утвърден от министъра заедно с приемането на наредбата. Така че няма нито законова опора, нито логика да се посочва специално че образецът на удостоверението се утвърждава от министъра.

С оглед на гореизложеното предлагам ал. 1 от чл. 15 да се измени и допълни по следния начин:

"Чл. 15. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава заповед за вписване на търговеца в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост и му издава **удостоверение** по смисъла на чл. **47в**, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост в срок от 30 дни от получаването на заявлението за регистрация въз основа на подаденото заявление и приложените документи, удостоверяващи наличието на нормативните изисквания, или от момента на отстраняването на нередностите по реда на чл. 13. **Удостоверението се издава по образец съгласно приложение № хх.**"

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 09:33)

Допълнение в чл. 14, ал. 1, т. 2

Предлагам да се уточни, че отказ за вписване не се издава във всички случаи по чл. 13, а само в тези по неговата втора алинея. Съответно текстът на чл. 14, ал. 1, т. 2 да стане:

*"2. в случаите по чл. 13, ал. 2."*

**Мотиви:** Така ще се постигне съгласуваност с нормата чл. 476, ал. 7 на ЗУЕС, която не предвижда да се издава отказ за вписване при подаване на искане за отстраняване на грешки и непълноти (чл. 13, ал. 3 от наредбата).

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 09:31)

Допълнение в чл. 13, ал. 2

Предлагам в края на чл. 13, ал. 2 да се добави „и се издава отказ за регистрацията“.

**Мотиви:** Така ще се постигне съгласуваност с нормата на изречение второ от чл. 476, ал. 6 на ЗУЕС.

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 09:23)

Идентификационен код на етажната собственост

Предлагам в чл. 1 да се допълни, че с наредбата се урежда и редът за определяне на идентификационен код на етажната собственост от страна на общинските администрации, за да е ясно, че е изпълнена законовата делегация по чл. 47е, ал. 4 на ЗУЕС.

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 09:22)

Относно чл. 11

Предлагам текстът на чл. 11 да се промени на:

**„Чл. 11.** За да бъде осъществено вписването в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост, физическите лица, регистрирани като еднолични търговци, членовете на управителния орган на търговското дружество, както и неограничено отговорните съдружници в командитно или събирателно дружество трябва да отговарят **едновременно на всички изисквания по чл. 47б, ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост.**“

**Мотиви:** В предложения проект съдържанието на чл. 11 възпроизвежда почти дословно текста на чл. 47б, ал. 3 от ЗУЕС. Това от една страна е ненужно, защото става въпрос за обществени отношения, които са уредени в нормативен акт от по-висока степен, а от друга страна създава предпоставки при едно бъдещо изменение или допълнение на съответната законова разпоредба (чл. 47б, ал. 3 от ЗУЕС) да се получи колизия между разпоредбите на закона (ЗУЕС) и на наредбата. Ето защо по-удачно е в чл. 11 да се направи препратка към съответната законова разпоредба, а не да се преповтаря нейното съдържание.

**Автор:** Николай Гелов (16.01.2024 09:21)

Относно образеца на заявление за вписване (Приложение №1 по чл. 9)

В чл. 9, ал. 1 изрично е посочено, че заявлението за вписване в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост се подава по образец *„утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството“*, както предвижда и чл. 47б, ал. 4 от ЗУЕС. И същевременно се посочва, че този образец е образецът по Приложение №1. Но в приложното поле на наредбата, видно и от съдържанието на нейния чл. 1, не попада утвърждаването на образеца на това заявление. В противен случай в чл. 47б, ал. 4 от ЗУЕС щеше да е посочено, че утвърждаването на образеца на заявление трябва да стане с наредбата по чл. 47а, ал. 3.

Поради което, на основание чл. 12, във вр. с чл. 7, ал. 2 от ЗНА, смятам, че от наредбата трябва да отпадне образеца за заявлението за вписване в регистъра (Приложение №1 към чл. 9), който съгласно закона трябва да бъде утвърден с отделен акт (например нарочна заповед) на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**Автор:** Емил Михайлов (15.12.2023 13:03)

Имам въпрос - ще престанете ли с чиновническите глупости ?

Имам въпрос - ще престанете ли с чиновническите глупости ? Нашият вход НЯМА Домоуправител от поне десет години, и въпреки това си живеем чудесно ! Оставете на хората СВОБОДАТА да избират, а не ръчкайте с бюрократичните си пръстчета навсякъде ! Обзалагам се, че целта на този закон е да измисли някакви нови репресивни византийски начини за смъкване на още някоя кожа от гърба на бедняка - познах, нали ? Само че този път номерът ви няма да мине .

## История

**Начало на обществената консултация - 15.12.2023**

**Приключване на консултацията - 16.01.2024**

**Справка за получените предложения - 25.03.2025**

Справка за отразяване на предложенията и становищата