



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

[линк към консултацията](#)

**Информация**

**Откриване / Приключване:** 11.03.2025 г. - 10.04.2025 г. Неактивна

**Номер на консултация:** #10957-K

**Област на политика:** Архив - Регионална политика

**Тип консултация:** Акт на министър

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

**Тип носител:** 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 предвижда 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 входи 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.

С приемането на наредбата на първо място се цели да се уреди подробно 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.

С проекта на акт се определят и условията, при които следва да се сключва застрахователен договор за застраховка „Професионална отговорност“, който професионалният управител е задължен да сключи в 15-дневен срок от получаване

на удостоверението за регистрация, както и определяне идентификационен код на етажната собственост при вписване в общинската/районна администрация.

Предложения и становища могат да бъдат изпращани на: E-mail: e-mrrb@mrrb.government.bg

## Отговорна институция

### Отговорна институция

#### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

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

Електронна поща: e-mrrb@mrrb.government.bg

## 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 | 11.03.2025](#)

[Образец декларация - вер. 1.0 | 11.03.2025](#)

[Удостоверение за регистрация - вер. 1.0 | 11.03.2025](#)

[Удостоверение за регистрация на сдружение на собствениците по чл. 47д, ал. 8 от Закона за управление на етажната собственост \(ЗУЕС\) - вер. 1.0 | 11.03.2025](#)

[Мотиви - вер. 1.0 | 12.03.2025](#)

[Становище от Национална Асоциация на Собственици на Имоти в Затворени комплекси , получено по ел. поща на 07.04.2025 г. - вер. 1.0 | 07.04.2025](#)

---

### Консултационен документ:

---

### Справка становища:

[Справка за получените предложения/съобщение - вер. 1.0 | 13.02.2026](#)

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:31)

Петър Николов - част 16

Предвид гореизложеното относно вече влезлият в сила, считано от 31.12.2024 г., нов ред (съгласно чл. 47а, чл. 47д и чл. 47е от ЗУЕС) за регистриране на УС (управителите) и на сдруженията на собствениците на/в сгради или отделни входи в режим на ЕС (в ЕЦРЕС, като част от ЕИС по глава трета от ЗУЕС), както и предвид предхождащото го влизане в сила (считано от 29.09.2023 г.) на реда (съгласно чл. 47б, чл. 47в и чл. 47г от ЗУЕС) за регистриране на професионалните управители на етажна собственост (в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, който също е част от ЕИС по глава трета от ЗУЕС), е очевидно че **още на 31.12.2024 г. всички разпоредби на глава трета от ЗУЕС, касаещи създаването и функционирането (поддържането) на ЕИС и на обединените от нея два регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУЕС** (представляващи Единен централизиран публичен електронен регистър) **са влезли в сила**. Предвид това **обсъжданата проекто-наредба не само е прекомерно закъсняла** (в т. ч. в нарушение на чл. 45, ал. 1 от Указ № 883 за прилагане на ЗНА не е изготвена заедно със ЗИД на ЗУЕС, обн. в ДВ, бр. 82 от 29.09.2023 г., нито е издадена в срока за цялостното му влизане в сила – който е 31.12.2024 г.), **но и отсъства законово основание с подзаконов нормативен акт (каквото е проекто-наредбата) да бъде допълнително отлагано влизането ѝ в сила (в т.ч. на отделни нейни разпоредби)**. **Още по-малко пък е законово допустимо да бъде отлагано изпълнението (прилагането) на която и да било от вече влезлите в сила законови разпоредби на глава трета от ЗУЕС**. В тази връзка целият § 3, както и § 4 от ПЗР на проекто-наредбата, предвиждащи отлагане (при това неизвестно до кога) на влизането в сила на разпоредби от проекто-наредбата и на „започване на функционирането на ЕИСЕС“ (която ЕИС по силата вече влезлите в сила разпоредби на глава трета от ЗУЕС следваше да е започнала да функционира още от 31.12.2024 г.) са изцяло **незаконосъобразни (вкл. лишени от законово основание)** и представляват абсолютен и нагъл административен произвол (вкл. нарушение на базисните конституционни принципи на правовата държава, върховенство на закона и разделение на властите).

Предвид изложеното в настоящата точка **е нормативно изискуемо и ПРЕДЛАГАМ всички преходни и заключителни разпоредби на проекто-наредбата не само да отпаднат, но и да не бъдат включвани** (както те самите, така и други подобни на тях) **в следващ вариант на обсъждания документ**. Също така, **ПРЕДЛАГАМ (и е нормативно изискуемо) да бъдат спешно иницирани изменения в ЗУЕС** (които предвид гореописаното очевидно и отдавна предварително известно на администрацията прекомерно закъснение при изготвянето и издаването на наредбата, и разработването и внедряването/въвеждането в експлоатация на ЕИС по глава трета от ЗУЕС, следваше отдавна и много преди влизане в сила на разпоредбите на глава трета от ЗУЕС да бъдат иницирани), **с които да бъде уредено (по единствения законово допустим начин - т.е. със закон)**

**прилагането на разпоредбите на глава трета** (с оглед гореописаното им очевидно и незаконосъобразно изпълнение от страна на изпълнителната власт, което дори не е известно докога ще продължи) **при създадената нормативно и обществено нетърпима ситуация**. На последно място, **ПРЕДЛАГАМ да бъдат предприети от всички органи и институции в Република България предписаните от действащото законодателство мерки за търсене на юридическа отговорност от всякакъв вид по отношение на всички виновни за така създадената ситуация лица (както на ръководни, така и на експертни длъжности) в МРРБ и в другите отговорни ведомства/институции.**

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:24)

Петър Николов - част 15

**8).** В заключение, обръщам внимание, че **Преходните и заключителни разпоредби на проекто-наредбата са своеобразна еманация на посочените в т. 1 от настоящото становище тотална некомпетентност (вкл. юридическа), неадекватност, безхаберие, отказ за спазване на правовия ред, безотговорност, безнаказаност и наглост на администрацията и ръководството на МРРБ** (вкл. на всички лица изготвили, съгласували, одобрили и публикували за обществено обсъждане проекто-наредбата).

**§ 2 и § 3, ал. 1 от ПЗР на проекто-наредбата противоречат на чл. 13 от ЗНА. Наредба № РД-02-20-8 от 11.05.2012 г. за създаване и поддържане на публичен регистър на сдруженията на собствениците в сгради в режим на етажна собственост е мълчаливо изцяло отменена (изгубила е изцяло юридическа сила) с отмяната на законовата разпоредба, въз основа на която е издадена, а именно с отмяната на чл. 44, ал. 4 от ЗУЕС (както и с цялостната отмяна на чл. 44, чл. 45, чл. 46, чл. 46а, чл. 46б и чл. 47 от ЗУЕС), която отмяна е в сила от 31.12.2024 г. (Съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗНА актът по прилагане на закон губи изцяло или отчасти сила едновременно с пълното или частичното отменяване на закона съобразно обсега на отменяването.)** **Още повече, че в ЗИД на ЗУЕС, обн. в ДВ, бр. 82 от 29.09.2023 г., с който посочените разпоредби на ЗУЕС са отменени, не е предвидено** (каквато възможност съществува съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗНА и чл. 46 от Указ № 883 за прилагане на ЗНА) **след влизането на отмяната в сила** (т.е. след 31.12.2024 г.) **всички или някои разпоредби на тази наредба** (която се явява акт по прилагане на отменения закон) **да останат временно в сила**. Това не е случайно, тъй като, съгласно същия ЗИД на ЗУЕС, считано от 31.12.2024 г. е влязъл в сила изцяло новият ред за регистриране на УС (управителите) и на сдруженията на собствениците на/в сгради или отделни входове в режим на ЕС (в ЕЦРЕС, като част от ЕИС по глава трета от ЗУЕС). Предвид това, **както предвидената в § 2 от ПЗР на проекто-наредбата отмяна на Наредба № РД-02-20-8 от 11.05.2012 г., така и препращането в § 3, ал. 1 от ПЗР на проекто-наредбата към реда** (отменения регистрационен режим/режим на вписване) **по тази отменена (изгубила юридическа сила) наредба, е незаконосъобразно (вкл. изцяло лишено от законово основание).**

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:18)

**7). Не е извършено задължителното по закон (чл. 7з от ЗЕУ) съгласуване на проекта на наредбата с министъра на електронното управление, което е не само предписано от закона, но и повече от наложително, предвид очевидното несъответствие/несъобразяване на предлагания проект с разпоредбите на редица закони и подзаконовите актове (в т.ч., но не само, ЗЕУ и актовете по прилагането му). ПРЕДЛАГАМ проекто-наредбата да бъде цялостно преразгледана, преосмислена, прецизирана, конкретизирана, детайлизирана и пренаписана при съобразяване и спазване на изискванията на ЗЕУ и на цялото приложимо действащо законодателство (вкл. с оглед изискването на чл. 15, ал. 1 от ЗНА), след което да бъде извършено законовоизискуемото задължително съгласуване по чл. 7з от ЗЕУ с министъра на електронното управление и едва тогава съгласуваната и коригирана, допълнена и/или прецизирана в съответствие със съгласувателното становище проекто-наредба, заедно с цялата преписка (вкл. съгласувателното становище на министъра на електронното управление) отново да бъде публикувана на Портала за обществени консултации при спазване на всички изисквания на ЗНА. Обръщам внимание, че е нормативно изискуемо съгласуването по чл. 7з от ЗЕУ да бъде **не проформа** (каквото до момента е всичко, свързано с обсъжданата проекто-наредба), а **действително извършено и подробно, конкретно, задълбочено, компетентно аргументирано в съответствие с действащото законодателство** (вкл. с правомощията на министъра на електронното управление да контролира спазването на изискванията на ЗЕУ и подзаконовите актове по прилагането му). В тази връзка **това съгласуване следва и ПРЕДЛАГАМ да съдържа конкретно посочване и аргументиране на всяко едно несъответствие със закона и конкретни предложения за необходимите промени, допълнения и/или други действия за привеждане на проекто-наредбата в съответствие със ЗЕУ, актовете по прилагането му и другите свързани с тях относими нормативни актове от действащото законодателство** (вкл. но не само, с нормативните изисквания в горепосочените в настоящото становище области).**

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:16)

В допълнение, **ПРЕДЛАГАМ** (вкл. предвид изискванията на чл. 9, ал. 1 и на чл. 44, ал. 1, изр. първо от УКАЗ № 883 за прилагане на ЗНА) **в проекто-наредбата да бъдат разписани конкретни, точни и ясни** (в т.ч. както за администрацията, така и за гражданите и организациите) **разпоредби, които да позволят** (направят възможно) **и да гарантират** (обезпечат) **реалното** (на практика) **прилагане на всички изисквания на ЗЕУ, на подзаконовите актове (наредби) по прилагането му и на останалото свързано с тях приложимо законодателство** (вкл. неизчерпателно посочените по-горе) **по отношение на Единния централизиран публичен електронен регистър и Единната информационна система** на професионалните управители, сдруженията на собствениците и на етажната собственост, т.е. **конкретно, точно и ясно да се регламентира как ще се осъществява на практика прилагането (спазването) на всички тези изисквания**

**по отношение на единния регистър и ЕИС по глава трета от ЗУЕС.** В противен случай, тези изисквания или изобщо няма да бъдат прилагани, или ще бъдат частично, произволно и неясно как прилагани, с което ще бъдат нарушени не само законовите изисквания, но и правата на гражданите и организациите при създаването, воденето и поддържането на Единния регистър и на ЕИС, включително при извършването на свързаното с тях административно обслужване, в т.ч. предоставяне на електронни административни услуги.

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:13)

Петър Николов - част 12

**6). Съгласно чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС единната информационна система (ЕИС), която обединява двата публични централизиран електронни регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 и т. 2 в Единен централизиран публичен електронен регистър, 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), както и по-нататък в документа, това изискване е „удобно“ пропуснато. Същевременно **проекто-наредбата изобщо не предвижда по какъв конкретен начин ще се осигури създаването и поддържането на ЕИС** (в т.ч. събирането, обработването, съхраняването и поддържането на регистрите, обединени в ЕИС/Единен централизиран публичен електронен регистър) **в съответствие с множеството изисквания на ЗЕУ, актовете по прилагането му и останалото приложимо законодателство.** Предвид това **проекто-наредбата** (както всичките ѝ разпоредби, така и приложенията към тях) **следва и ПРЕДЛАГАМ да бъде съобразена (тъй като очевидно изобщо не е) с множеството изисквания на ЗЕУ, подзаконовите актове (наредби) по прилагането му и останалото свързано с тях приложимо законодателство, в т.ч. (без изброяването да е изчерпателно):**

- с **нормативните изисквания (правила) за еднократно събиране, създаване и повторна употреба на данни в администрацията** (съгласно АПК, ЗЕУ и актовете по прилагането му), вкл. със законовата забрана за изискване от гражданите и организациите предоставянето или доказването на вече събрани или създадени данни, които административните органи са длъжни да съберат служебно от първичния администратор на данните или от централен администратор на данни;

- с **нормативните изисквания (правила),** съгласно ЗЕУ и актовете по прилагането му, **за електронен (вкл. автоматизиран) обмен (предоставяне) на данни** (вкл. за автоматизирана проверка в регистри, поддържани от първични администратори на данни, в които данните са вписани) **и на електронни документи като вътрешни електронни административни услуги (ЕАУ) между административните органи, лицата осъществяващи публични функции, и организациите, предоставящи обществени услуги, при осъществяването на правомощията им и при извършването на ЕАУ,** които изисквания са съществен елемент от законовата концепция за „еднократно събиране на данни“ и намаляване на административната тежест;

- с **нормативните изисквания (правила)**, съгласно ЗЕУ и актовете по прилагането му, **за предоставяне на електронни административни услуги/ЕАУ** (вкл. изискванията във връзка с: вписване, разгласяване на предоставяните ЕАУ и предоставяне на информация за тях; издаване на електронни документи; достъпност на ЕАУ (в т.ч. предоставянето им чрез Портала на електронното управление); отстраняване на грешки и пропуски при въвеждане на информация; достъп до издадените актове и изявления; подаване на електронни документи (в т.ч. използване на средствата за електронна идентификация; представителство и посредничество при заявяване на ЕАУ; автоматично установяване на законна представителна власт; проверка идентичността на юридически лица; връчване на електронни документи; преобразуване на приети на хартиен носител заявления и актове и т.н.); приемане на електронни документи (в т.ч. проверка за съответствие; потвърждаване на получаването; проверка за редовността на искането и за пълнотата и верността на предоставените данни); съхраняване на електронните документи и др.);

- с **нормативните изисквания (правила)**, съгласно ЗЕУ и актовете по прилагането му, **за оперативна съвместимост към информационните системи, електронните регистри, ЕАУ, както и към вътрешните ЕАУ и обmena на електронни документи между административните органи** (вкл. изискванията във връзка с: вписване в регистрите за оперативна съвместимост; общите правила за водене на регистри; общия ред за вписване, заличаване и удостоверяване; поддържане от всички информационни системи на административните органи на функционалност и интерфейси за автоматизирано подаване, съответно обслужване, на стандартизирани заявки за ЕАУ и др.);

- с **нормативните изисквания (правила)**, съгласно Закона за киберсигурност и актовете по прилагането му, **за мрежова и информационна сигурност на използваните от административните органи информационни системи** и т.н.

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:10)

Петър Николов - част 11

**5). 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 неточно и/или непълно повторение на законови текстове.

**Преобладаващата част от разпоредбите на проекто-наредбата** (както във връзка с ЕИС и регистрите, които обединява, така и във връзка със задължителното застраховане на професионалните управители-търговци и с определянето на идентификационен код на етажната собственост) **и приложенията към тях са неясни, неконкретни, непълни, терминологично и съдържателно неточни** (вкл. юридически неиздържани), **нелогични, проформа разписани (колкото само формално да има нещо записано) и/или противоречиви едни спрямо други и/или спрямо разпоредби на други нормативни актове от действащото законодателство** (вкл. такива от по-висока степен – закони, наредби на МС).

**Същевременно проекто-наредбата е хаотична (в т.ч. несъответна на ЗНА и Указа по прилагането му) и в структурно отношение (вкл.: обособена е глава втора, без проектът да съдържа други глави, в т.ч. глава първа; объркана е номерацията на разделите в глава втора; в несъответствие с чл. 30, ал. 1 от УКАЗ № 883 за прилагане на ЗНА, общи разпоредби се съдържат извън раздела с общи положения, в който същевременно са включени особени разпоредби; не е спазено изискването на чл. 30, ал. 2 от УКАЗ № 883 за прилагане на ЗНА относно начина на подреждането на особените разпоредби; заглавията на разделите не съответстват или съответстват само частично на предметното им съдържание; редица от разделите съдържат разпоредби, чието систематично място с оглед естеството и предметното им съдържание е в други раздели и т.н.).** Предвид това, **ПРЕДЛАГАМ проекто-наредбата да бъде цялостно преразгледана, преосмислена, прецизирана, конкретизирана, детайлизирана и пренаписана при съобразяване и спазване на цялото приложимо действащо законодателство (вкл. с оглед изискването на чл. 15, ал. 1 от ЗНА).**

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:08)

Петър Николов - част 10

**4). В редица от текстовете си (в т.ч. в чл. 2, ал. 1, чл. 8, ал. 2, т. 2, чл. 8, ал. 3, т. 2, чл. 14, чл. 22, ал. 1 и др.) проекто-наредбата ненужно (вкл. неточно и/или непълно) 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 (в т.ч. чл. 47а, ал. 1, чл. 47д, ал. 2, чл. 47е, ал. 1, чл. 47б, ал. 2, чл. 47е, ал. 4, изр. първо и др.). В тази връзка, както и с оглед избягване на неясноти, неточности и потенциално разнопосочно тълкуване и прилагане на повтаряните законови разпоредби, **ПРЕДЛАГАМ всички повторения на законови текстове да бъдат идентифицирани и да отпаднат от съдържанието на проекто-наредбата.****

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:07)

Петър Николов - част 9

**3).** Наименованието на проекто-наредбата и предметът ѝ (посочен в чл. 1) не съответстват на ЗУЕС. **ПРЕДЛАГАМ наименованието да бъде коригирано, така че да съответства на точното наименование на единната информационна система и Единния централизиран публичен електронен регистър, регламентирани в Глава трета (вкл. в заглавието ѝ) от ЗУЕС (а именно Наредба № РД-.....за Единната информационна система и Единния централизиран публичен електронен регистър на професионалните управители, сдруженията на собствениците и на етажната собственост).** **ПРЕДЛАГАМ (вкл. с оглед спазване на чл. 12 от ЗНА) предметът на проекто-наредбата в чл. 1 да бъде коригиран, така че да съответства изцяло и точно на законовите делегации в чл. 47а, ал. 3, в чл. 47в, ал. 6 и в чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС, като за целта проекто-разпоредбата на чл. 1, т. 1 следва да отпадне изцяло, а проекто-разпоредбата на чл. 1, т. 4 следва**

да бъде редактирана, така че да съответства на законовата делегация в чл. 47в, ал. 6 от ЗУЕС.

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:06)

Петър Николов - част 8

**2). Мотивите** към проекто-наредбата отново (**както и предния път**) са **написани/преписани изцяло проформа, 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 (вкл., но не само, на относимото действащо законодателство и съдебна практика, както и на действителните проблеми и усложнения от фактическо и юридическо естество, които могат и неминуемо ще възникнат при прилагането на проекто-наредбата при очевидното ѝ несъобразяване (в т.ч. предвид изложеното в т. 1 по-горе, както и в точките по-долу от настоящото становище) с действащото законодателство, с практиката на съдилищата по прилагането му и с обективните реалности (вкл. порочни практики) в отговорните за прилагането/изпълнението на проекто-наредбата администрации, дружества-професионални управители и етажни собствениости) и основано на данни аргументирано съдържание.** В тази връзка, **ПРЕДЛАГАМ** мотивите да бъдат пренаписани и приведени в действително (**а не проформа**) съответствие със ЗНА, като докато това не бъде извършено, съгласно чл. 28, ал. 4 във връзка с чл. 26, ал. 3 от ЗНА проекто-наредбата не следва нито да бъде предлагана за обществено обсъждане (публикувана на Портала за обществени консултации), нито да бъде обсъждана от компетентния да я издаде орган.

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 23:03)

Петър Николов - част 7

**За да се избегне всичко това и да се гарантира спазването на закона, пълнотата, актуалността и достоверността на данните в ЕЦРЕС (която не може и е абсурдно, включително предвид вече посочените и много други законови изисквания, както и предвид горепосочените множество потенциални вредоносни последици, да зависи от „добрата“ воля на изпълнителните органи (УС/управители, вкл. професионални такива) на ЕС (сгради или отделни входове в режим на етажна собственост) и на сдружения на собствениците, още повече при влезли в сила неблагоприятни за тях самите съдебни решения, чието незачитане, неизпълнение и опити за всяческо осуетяване (в нарушение на закона) е често срещана порочна практика, включително от така наречените „професионални“ управители) следва и ПРЕДЛАГАМ** (като част от предложеното в настоящата точка по-горе) **да бъдат внимателно обмислени и разписани конкретни разпоредби, в т.ч. да бъдат иницирани промени в ЗУЕС** (което отдавна следваше да бъде направено от администрацията на МРРБ и министъра на регионалното развитие и благоустройството през Министерски съвет, включително по редица други въпроси, ако становището и предложенията ми от обществената консултация по **ЗИД на**

**ЗУЕС, обн. в ДВ, бр. 82 от 29.09.2023 г.** (налични тук:

<https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?@lang=bg-BG&Id=7081>) бяха

внимателно прочетени, обсъдени (в съответствие с действащото законодателство и съдебна практика) и взети под внимание), **които да обезпечат своевременно**

**служебно предоставяне/изпращане от съдилищата в МРРБ/съответните**

**общини по местонахождението на сградите в режим на етажна собственост**

**на влезите в сила съдебни решения**, с които са уважени предявени иски по чл.

40 и по чл. 43 от ЗУЕС и са отменени решения на ОС и актове на УС (управители)

относно/касаещи подлежащи на вписване в ЕЦРЕС данни по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС и

по чл. 47д, ал. 2 от ЗУЕС, **и своевременно служебно актуализиране/промяна**

**(вкл. заличаване) на вписаните в ЕЦРЕС данни въз основа на**

**предоставените/изпратени от съдилищата влезли в сила съдебни решения.**

Допълнително (като допълнителна гаранция за спазване на законовите изисквания и

обезпечаване достоверността и актуалността на данните в ЕЦРЕС), **ПРЕДЛАГАМ да**

**бъде разписан и включен в проекто-наредбата и конкретен ред** (съобразен и с

изискванията на ЗЕУ) **за подаване на сигнали** (в т. ч. на документи в подкрепа на

сигналите) **за наличие на неверни/неактуални данни в регистрите по чл. 47а,**

**ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУЕС минимум от собствениците/съсобствениците и**

**ползвателите на самостоятелни обекти в сградите/отделните входи в**

**режим на ЕС, за които се отнасят вписаните в регистрите неверни/неактуални**

**(съгласно сигнала) данни, както и конкретен ред и срокове за извършване на**

**служебни проверки и обратна връзка** (информирание на подателя на сигнала за

резултатите от проверката) **по подадените сигнали и за актуализиране/промяна**

**на данните при основателност на сигналите.**

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 22:59)

Петър Николов - част 6

Още повече, че **проекто-наредбата (респ. воденето и поддържането на ЕЦРЕС)**

**не е съобразена и с разпоредбите на ЗУЕС относно съдебния контрол на**

**актовете на общото събрание и на управителния съвет (управителя) по ЗУЕС,**

**както и със задължителната сила на влезлите в сила съдебни решения по**

**уважени иски за отмяна на незаконосъобразни решения на ОС и по уважени**

**искове за отмяна на незаконосъобразни актове на УС (управителя).** С тези

съдебни решения могат да бъдат отменени: решения на ОС, с които са избрани

членове на управителни съвети (управители), респ. професионални управители-

търговци (вписани в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС), членове на контролни

съвети (контрольори) и/или касиери, както на сгради или отделни входи в режим

на етажна собственост, така и на сдружения на собствениците по ЗУЕС; решения на

ОС за определяне размера на ежемесечните вноски за (във) фонд „Ремонт и

обновяване“; решения на УС (както на сгради или отделни входи в режим на

етажна собственост, така и на сдружения на собствениците по ЗУЕС) за избор на

председател на УС; решения за учредяване (за приемане на споразумения за

създаване) или за прекратяване на сдружения на собствениците. Следователно с

**влезли в сила съдебни решения, при уважаване на предявени иски по чл.**

**40 и по чл. 43 от ЗУЕС, могат да бъдат засегнати почти всички видове данни**

**по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС и по чл. 47д, ал. 2 от ЗУЕС, подлежащи на вписване**

**(вкл. вече вписани такива) в ЕЦРЕС. В резултат от това тези данни биха станали неактуални и недостоверни от момента на влизане в сила на въпросните съдебни решения, като без своевременното предоставяне/получаване на съдебните решения и отразяване на действието им по отношение на вписаните данни в ЕЦРЕС чрез тяхното актуализиране/промяна (вкл. заличаване), би се компрометирала (в нарушение на закона, вкл. на посочените по-горе изисквания на ЗЕУ) пълнотата и достоверността на данните и на самия регистър с всички горепосочени потенциални вредоносни последици от това. Същевременно би се нарушило и законовото изискване за зачитане на съдебните решения по чл. 297 от ГПК, съгласно който влезлите в сила съдебни решения са задължителни за всички съдилища, учреждения и общини в Република България.**

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 22:56)

Петър Николов - част 5

**Като резултат в ЕЦРЕС ще бъде вписвана непроверена и потенциално невярна/недостоверна информация (данни) за професионални управители-търговци, които в редица случаи е възможно да се окаже, че изобщо не са имали правомощията на УС (управителя) по ЗУЕС (т.е. не са имали качеството на управляващ ЕС (сграда или отделен вход в режим на етажна собственост)) и респ. не е имало законово основание да бъдат вписвани в ЕЦРЕС (съответно, че срокът на правомощията им е изтекъл, без те да са заличени от регистъра). Същото се отнася и за председателите на УС (на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост), които съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЕС се избират от членовете на УС. Предвид това качеството председател на УС може да бъде проверено (удостоверено) единствено от представен протокол от проведено заседание на УС по реда на чл. 22 от ЗУЕС, съдържащ прието решение за избор на председател на УС измежду членовете му (т.е. не може да бъде проверено от протокол от ОС, единствено какъвто, при това с неуточнено съдържание, с проекто-наредбата е предвидено да бъде предоставян). Изложеното в настоящата точка се отнася и за вписването в ЕЦРЕС (вкл. предхождащата го проверка по чл. 47д, ал. 3 от ЗУЕС) на професионалните управители-търговци, избрани по реда на чл. 34, ал. 10 от ЗУЕС (който ред е напълно идентичен с реда по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС), управляващи сдруженията на собствениците, както и на председателите на УС на сдруженията на собствениците, предвид разпоредбите на чл. 34, ал. 3 и ал. 4 от ЗУЕС. Следователно проекто-наредбата в настоящия ѝ вид не съдържа изисквания и ред за извършване на горепосочените законовоизискуеми проверки, предвид което не съдържа и гаранции, че в ЕЦРЕС ще бъдат вписвани реално и съгласно закона (а не проформа) проверени и достоверни данни относно горепосочените обстоятелства. По този начин, освен всичко друго, ще бъдат нарушени и горепосочените изисквания на чл. 4а, ал. 1 ЗЕУ регистрите и в частност ЕЦРЕС да съхранява и да бъде доверен автентичен (т.е. достоверен) източник на вписваните в него данни, както и изискването на чл. 2, ал. 5 от ЗЕУ първичните администратори на данните (в случая кметовете на общини) да отговарят за (т.е. да обезпечат) достоверността, пълнотата и наличността**

**на данните. Всичко това освен незаконосъобразно е и изключително опасно и потенциално може да доведе до мащабни вредоносни последици и щети от всевъзможно естество, тъй като недостоверните и неактуални данни в ЕЦРЕС ще подведат и останалите административни органи, лицата, осъществяващи публични функции, и организациите, предоставящи обществени услуги, които съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС не могат да изискват от гражданите и организациите представянето или доказването на вече събрани или създадени данни, а са длъжни да ги съберат служебно от първичния администратор на данните (каквото в случая, както бе изложено, съгласно чл. 2, ал. 2 от ЗЕУ са кметовете на общини), включително чрез автоматизиран обмен на данни (автоматизирана проверка в ЕЦРЕС при техническа възможност за извършването ѝ) като вътрешни електронни административни услуги. Оттук пък би могло да последват всевъзможни вредоносни последици по отношение правата на гражданите и организациите в резултат от предприети въз основа на неверните/неактуалните данни в регистъра потенциално незаконосъобразни действия от страна на всички тези органи, лица и организации.**

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 22:52)

Петър Николов - част 4

Предвид изложеното, **за да бъде спазен ЗУЕС** (вкл. изричното изискване по чл. 47е, ал. 1, изречение второ от ЗУЕС **в ЕЦРЕС да се вписва информация (данни) за професионалните управители-търговци, избрани по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС**) **при проверката по чл. 47е, ал. 2 от ЗУЕС** (за спазване на изискванията на чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС) **кметът на общината или оправомощеното от него длъжностно лице трябва да провери дали професионалният управител-търговец, за вписването в ЕЦРЕС на когото е подадено уведомление по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС, е избран по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС**, т.е. трябва да провери дали е осъществен в пълнота (завършен изцяло) горепосоченият фактически състав по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, включително дали има подписан по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, в т.ч. предварително одобрен с решение на ОС и подписан от упълномощено от ОС лице, действащ (вкл. влязъл в сила) и валиден договор между собствениците в ЕС (в сградата или отделния вход в режим на етажна собственост) и професионалния управител-търговец. **Такава проверка обаче няма как да бъде извършена, без да бъдат предоставени (копие/я от) протокол/и от ОС, съдържаш/и изискуемите по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС три решения на ОС** (т.е. не само решение за възлагане на правомощията на УС (управителя) по ЗУЕС на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, но и решение за одобряване на договора за възлагането на тези правомощия и решение за упълномощаване на лице, което да сключи с професионалния управител-търговец одобрения договор за възлагане от името на собствениците в ЕС), **както и екземпляр (копие) от сключения в изпълнение на тези решения договор между собствениците в ЕС (в сградата или отделния вход в режим на етажна собственост) и професионалния управител-търговец, за вписването в ЕЦРЕС на когото е подадено уведомлението по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС. Без представянето на всички тези документи включително няма как да бъде проверен/установен и срокът, в рамките на който** (вкл. от коя дата и до коя дата) професионалният

управител-търговец има съгласно ЗУЕС правомощията на управител на конкретната сграда или отделен вход в режим на етажна собственост (в т.ч. и предвид разпоредбата на чл. 19, ал. 9 от ЗУЕС) и следва да фигурира (да бъде вписан) като такъв в ЕЦРЕС. Видно от съдържанието на проекто-наредбата и приложенията към нея, нито представянето на подобни документи, нито изобщо извършването на подобна проверка е предвидено. При това положение в нарушение на горепосочените изисквания на ЗУЕС очевидно няма да бъде проверявано дали вписваните в ЕЦРЕС професионални управители-търговци са избрани по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, респ. дали изобщо са възникнали правата, задълженията и отговорността им на управители на ЕС (на сграда или отделен вход в режим на етажна собственост) по смисъла на ЗУЕС (вкл. дали е започнал да тече мандата им и докога продължава той).

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 22:44)

Петър Николов - част 3

В допълнение и за разяснение на горепосоченото предложение, обръщам внимание, че в чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС е записано, че в Единния централизиран регистър на етажната собственост (**ЕЦРЕС**) се вписва информация (данни) за всички професионални управители-търговци, избрани **по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС. Този законов ред обаче** (съгласно чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС) **изисква осъществяване на цял фактически състав**, като приемането на решение от ОС за възлагане на правомощията на управителния съвет (управителя) на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, е само първият елемент от него. **Законът (чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС) изисква осъществяването на още 3 задължителни елемента на този фактически състав**, а именно: прието с квалифицирано мнозинство решение на ОС за одобряване на договора за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) на професионален управител-търговец, вписан в регистъра на професионалните управители на етажна собственост (ЕС); прието с квалифицирано мнозинство решение на ОС за упълномощаване на лице, което да сключи с професионалния управител-търговец одобрения договор за възлагане от името на собствениците в сградата или отделния вход в режим на етажна собственост; подписване (сключване) на одобрения с решение на ОС договор за възлагане от упълномощеното от ОС лице и от определения/избрания с решение на ОС професионален управител-търговец, вписан в регистъра на професионалните управители на етажна собственост. Същевременно в чл. 19, ал. 8, изр. четвърто от ЗУЕС изрично е регламентирано, че избраният професионален управител-търговец (вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС) има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по ЗУЕС „в срока на договора“ (т.е. очевидно от момента на влизането в сила до прекратяването на сключения с него по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС договор, а не от датата, записана в решението на ОС (респ. от датата на протокола от заседанието на ОС, на което е прието решението) за избирането му, както е при избора на управителен съвет и на вътрешен за ЕС управител). Следователно, **без да бъде осъществен в пълнота (т.е. без да бъде завършен изцяло) посоченият** (регламентиран в чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС) **фактически състав и без да е налице действащ и валиден** (вкл. сключен при спазване на законовия

ред по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС) **договор между собствениците в ЕС** (в сградата или отделния вход в режим на етажна собственост) **и избрания от тях професионалния управител-търговец, не може да започне да тече мандата на професионалния управител-търговец** (вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС) **като управител на ЕС** (не могат да възникнат правата, задълженията и отговорността му на управител на ЕС) **по смисъла на ЗУЕС**, като отсъствието дори само на един (независимо кой) от посочените (по-горе) законовоизискуеми елементи на фактическия състав по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС е пречка за завършването на състава и респ. за наличието на **валиден договор**.

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 22:40)

Петър Николов - част 2

Същевременно **в проекто-наредбата** (отново, както в предишния ѝ, публикуван за обществено обсъждане преди повече от 1 година и 2 месеца, вариант) **отсъстват разпоредби, които да гарантират достоверността (вкл. верността и актуалността) и адекватна и съответна на действащото законодателство проверка на данните** (в Единния централизиран регистър на етажната собственост) **по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС** относно това кои лица са членове (в т.ч. председатели) на управителните съвети (управители) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост, респ. професионални управители-търговци, избрани по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС, както и на данните относно това кои лица са членове на контролния съвет (контрольори), касиери и на данните относно размера на определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване", **по отношение на всички които данни кметовете на общини (съгласно чл. 2, ал. 2 от ЗЕУ) са първичен администратор на данни**. Изложеното в предходното изречение се отнася и за **данните** (в Единния централизиран регистър на етажната собственост) **по чл. 47д, ал. 2 от ЗУЕС** относно **сдруженията на собствениците**. В тази връзка, **ПРЕДЛАГАМ, след вземане под внимание, обсъждане** (в съответствие с действащото законодателство и съдебна практика) **и съобразяване на всичко изложено в настоящата точка** (включително в становището и предложенията ми от обществената консултация по ЗИД на ЗУЕС, обн. в ДВ, бр. 82 от 29.09.2023 г. (налични в портала тук: <https://www.strategy.bg/PublicConsultations/View.aspx?@lang=bg-BG&Id=7081>)), **в проекто-наредбата да бъдат внимателно обмислени и разписани конкретни разпоредби, които да гарантират достоверността (вкл. верността и актуалността) и своевременна, адекватна и съответна на действащото законодателство проверка и актуализиране на данните** (в Единния централизиран регистър на етажната собственост) **по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС и по чл. 47д, ал. 2 от ЗУЕС**.

**Автор:** Реално Положение (10.04.2025 22:38)

Петър Николов - част 1

**1).** Предлаганият нов проект на Наредбата (подобно на първия такъв отпреди повече от 1 година и 2 месеца) е поредното мъртвородено **проформа творение** на

администрацията, показващо нейната тотална некомпетентност, мудност, пасивност, неадекватност, безхаберие, отказ да спазва правовия ред, безотговорност, безнаказаност и наглост. Проектно-наредбата (и в настоящия ѝ втори вариант) **страда от същите (както и от много други) пороци, характеризиращи проформа творението, от което произхожда - ЗИД на ЗУЕС, обн. в ДВ, бр. 82 от 29.09.2023 г.** (приет от НС в още по-безумен вид от първоначално предложението), **подробно изложени** (и както винаги изобщо необсъдени или проформа „обсъдени“ в нарушение на ЗНА) **в становището и предложенията ми от обществената консултация по законопроекта** (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 непроверена реално и в съответствие със закона (а само проформа) подвеждаща, некоректна, невярна (недостоверна) и/или незаконосъобразна информация (данни)), **които ПРЕДЛАГАМ** (най-накрая, след като това, очевидно и от обсъждания втори проект на наредбата, не е сторено в продължение на вече 2 години и половина) **да бъдат внимателно прочетени, обсъдени** (в съответствие с действащото законодателство и съдебна практика) **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:** Добромир Добчев (31.03.2025 00:40)

„Данни за етажната собственост“

Относно чл.8 ал.3 т.2 от Наредбата: „Данни за етажната собственост“ - в електронната партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра трябва да се съдържат не само - брой самостоятелни обекти в сградата, а също така и данни за % идеални части в общите части на ЕС на всеки един от самостоятелни обекти в сградата, за да няма спорове кой какъв % ид.ч. притежава. Също така, в партидата на ЕС следва да има данни и за собствениците на всеки един от самостоятелни обекти, защото понякога за управителя не е възможно да открие в Службата по вписванията, кои са собственици на даден апартамент ако този СОС не е бил предмет на сделка след 2002г. Също така, данни за броя на собствениците на даден СОС и делът на всеки един от собствениците в този СОС. В случай че собственик е починал, следва да се предвиди правомощия на управителя на ЕС да получи по своя инициатива Удостоверение за наследници, за да намери новите собственици на имота. Добре ще е и всеки апартамент да има собствен ЕИК. В общи линии е добре регистъра на етажните собственности да прилича на Търговския регистър по съдържание на данните в него.

**Автор:** Krasimir Dimitrov (25.03.2025 16:54)

Предложения към НАРЕДБАТА

За 4.-ти път от 3-ти браузър:

### **Предложения**

## **към НАРЕДБА ЗА ЕДИННАТА ИНФОРМАЦИОННА СИСТЕМА НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

от МОДЕРН пропърти ЕООД

### **Чл. 8. (1)**

В раздел № 3 „Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на професионалния управител“ ...

***Още тук личи целта да се наказваме! Ще работим ли, или ще ни губят времето и ще се глобяваме?!***

.... се посочват данните от извършени периодични проверки, както и **проверки, извършени въз основа на подадени сигнали,**

***Ще има хиляди сигнали от некоректни собственици, най-вече неплатили. Как ще се отсяват? Предлагаме да се искат данни дали са платили и ако да, тогава да се разглеждат.***

.... съдържащи информация за констатирани несъответствия със закона, както и данни за влезли в сила наказателни постановления.

(3)

В електронната партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:

2. В раздел № 2 „Данни за етажната собственост“ се вписват адресът на етажната собственост, идентификатор на сградата, имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера заедно с копие от протокол, телефони за връзка, електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя), **размерът на определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване"**

***Защо е необходимо това? ФРО може да се изменя всяка година. И всеки път промяна на данните..., отново бюрокрация.***

.... и брой самостоятелни обекти в сградата;

**Чл. 14.** Държавна такса по тарифа, приета от Министерския съвет, се заплаща за:

1. Последващо вписване на промяна на обстоятелства, подлежащи на вписване в „Регистър на професионалните управители на етажна собственост“.

**Да бъдат разумни, съответстващи на разходите по вписването (10-50 лв макс)**

**Чл. 15. (3)** За всеки вписан професионален управител-търговец по смисъла на чл. 476, ал. 1 от ЗУЕС се открива електронна партида, съдържаща обстоятелствата, вписани по силата на закон.

**В 3 дневен срок от подаването на документите.**

**Чл. 18.**

- 1.
2. Агрегатен лимит в размер на 50 хиляди лева, представляващ горната граница (лимит) на отговорността на застрахователя по застраховката за всички застрахователни събития през периода на застраховката, но за период не по-малък от една година.
2. Застрахователят покрива отговорността на застрахованите в границите на определените в договорите застрахователни суми (лимита на отговорност), но най-малко до размера на минималните лимита на отговорност, посочени в ал. 1.

**Какви щети може да причини Профес. домоуправител за 25 хиляди лв? Да бъдат 10 и 20 хиляди лв. Да се опише какви примерни рискове покрива.**

**Чл. 21. (1)** Управителните съвети (управителите) в едномесечен срок от избирането им подават за вписване в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2, б. „б“ от ЗУЕС пред съответната община или район по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост заявление на хартиен носител по образец съгласно приложение № 4 **или в електронен форма**. Длъжностното лице, определено съгласно чл. 2, ал. 3, въвежда информацията в Регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок от подаване на заявлението по образец.

**Сайтовете при електронно подаване (за всички регистрации) да работят. (не като този)**

**Автор:** Krasimir Dimitrov (25.03.2025 16:35)

Системата не публикува коментар!

Коментара ми за предложения още не е в системата, след 4 часа!

Изпратих им го и на [e-mrrb@mrrb.government.bg](mailto:e-mrrb@mrrb.government.bg), и ето какво получих:

"The following recipient(s) cannot be reached: 'e-mrrb@mrrb.government.bg' on 25-Mar-25 13:11

Server error: '451 Temporary local problem - please try later' "

т.е. не мога да дам предложенията си...

Да не говорим и че ТОЗИ прозорец след ENTER се вдига нагоре и е адски неприятно!

Министерски съвет, оправете си портала! НИЕ ви плащаме, не ни губете времето, за да изкарваме заплатите ви!

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 16:16)

Районна администрация

В чл. 22, ал. 1 от наредбата е посочено, че идентификационен код на етажната собственост се определя от общинската/районната администрация.

Но в чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС е посочено, че такъв код се определя само от общинската администрация.

А тъй като наредбата, като подзаконов нормативен акт, не може да противоречи на закона, предлагам в чл. 22, ал. 1 от наредбата да се заличи думата „районната“.

Със същия аргумент предлагам и в §3, ал. 2 също да се заличи думата „районните“, тъй като по закон те нямат право на оторизиран достъп до ЕИСЕС.

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 16:14)

Идентификационен код на етажната собственост

Според чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС за всяка етажна собственост трябва да се определи идентификационен код от съответната общинска администрация.

Макар че нито в ЗУЕС, нито в наредбата е посочено каква е функцията на този код, неговото име подсказва, че той ще служи за идентификация на етажната собственост навсякъде в Република България.

Но за мое учудване наредбата изобщо не предвижда употребата на този код в регистъра. Няма дори изискване този код да се записва по партидата на етажната

собственост, за която се отнася. Което ме навежда на мисълта, че общинските администрации вероятно ще се наложи да създадат и поддържат отделни регистри, в които да записват определените от тях идентификационни кодове на етажните собственици. Което, освен че противоречи на целта на закона, би било една голяма глупост.

Според мен с въпросния код следва да се обозначава партидата на етажната собственост в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС, което ще съответства както на целите на закона, така и на житейската логика. Като така ще отпадне необходимостта да се създава друг уникален номер на партидата, както предвижда чл. 8, ал. 3, т. 1 от наредбата.

Ето защо предлагам чл. 8, ал. 3, т. 1 от наредбата да се промени по следния начин:

*„1. В раздел № 1 „Уникален номер на партидата“ се вписва идентификационния номер на етажна собственост, определен съгласно чл. 22;“*

В допълнение предлагам идентификационния номер на етажната собственост да бъде 11-значен, без значение от размера на общината, в която тя се намира. По този начин ще се елиминира опасността, ако в бъдеще населението на някой град с районно деление спадне под допустимия брой за подобно деление, да се наложи подмяна на идентификационния код на всички етажни собственици на неговата територия.

Освен това идентификационният номер на етажната собственост е аналог на ЕГН при физическите лица и на ЕИК на юридическите лица. И както ЕГН/ЕИК имат еднаква структура/дължина, независимо от адресната регистрация на лицето, за което се отнасят, така и за идентификационния номер на етажната собственост не трябва да има значение дали етажната собственост се намира в малко или в голямо населено място.

Затова предлагам ал. 2 и 3 на чл. 22 да се обединят в една разпоредба със следния примерен вид:

*„(2) Идентификационният код на етажната собственост е 11-значен, като първите пет позиции от него съдържат кода по Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици (ЕКАТТЕ) на населеното място, на чиято територия се намира сградата, а останалите шест позиции съдържат комбинация на числата от 0 до 9.“*

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 16:11)

Документи на професионалния управител

Ако остане изискването в партидата на професионалния управител да се съхраняват различни документи, предлагам към списъка с тези документи да се добави и електронно копие от договора за застраховка „Професионална отговорност“. По този начин по-лесно ще се контролира дали професионалният управител изпълнява задълженията си по чл. 47в, ал. 4 и 5 от ЗУЕС.

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 16:11)

Коментар по чл. 6, ал. 1

Предлагам в чл. 6, ал. 1 от наредбата думите „управител на“ да се заменят с думите „за всяка“.

**Мотиви:** Целта на закона (ЗУЕС) е да има регистър на етажните собственоности, а не на техните управители (управителни съвети). Съответно, видно и от чл. 9, ал. 1 от наредбата, трябва да се открие партида за всяка етажна собственоност, по която да се впишат и данните за членовете на нейния управителен съвет (управител).

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 16:10)

Документи

Според определението, дадено в чл. 4а, ал. 1 от ЗЕУ регистрите представляват *„структурирана база данни, чието предназначение е да съхранява и да бъде **доверен автентичен източник на данни**, за чието водене съществува законово основание и нормативно определен ред за вписване, заличаване и/или удостоверяване на факти и обстоятелства.“*.

Това ме кара да повдигна въпросът защо наредбата изисква по партидите на регистрираните субекти да се събират и съхраняват електронни копия на хартиени документи или електронни документи. След като данните от тези документи бъдат вписани в регистъра, необходимостта от тях отпада и те не следва да бъдат съхранявани, защото това би било в разрез с целите на закона.

Тук е редно да припомня, че чл. 3 от Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г. също изисква към заявленията за вписване на сдруженията на собствениците да се приложат редица документи. Но няма изискване тези документи да бъдат съхранявани след вписването на сдружението. Което е логично, защото някои от въпросните документи съдържат данни, които не подлежат на публикуване в регистрите. Така възниква и въпросът какви документи ще се сложат по партидите на тези сдружения в ЕИСЕС, ако общинските администрации не пазят въпросните документи.

Интересува ме и каква ще бъде съдбата на заявленията за вписване и придружаващите ги документи, които са на хартиен носител, след извършване на вписването. Тъй като в наредбата няма нищо по този въпрос, предлагам дас е добави разпоредба, която да посочва дали след вписването в съответния регистър представените заявления и придружаващите ги документи следва да се унищожат или да бъдат архивирани някъде.

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 15:48)

Партида и електронно досие

Според чл. 6, ал. 2 от наредбата информацията в електронните партиди се структурира в раздели. И видно от чл. 8 един от тези раздели носи името „Документи

за регистрация“.

В същото време според чл. 7 към всяка електронна партия трябва да има и досие, в което ще се събират и съхраняват електронни копия на документите, удостоверяващи вписаните обстоятелства. Според граматическия смисъл на чл. 7 досието не е структурна част (раздел) от партията, а някакво допълнение към нея.

Така се получава дублиране във функциите и предназначението на досието **към** партията и на раздел „Документи за регистрация“ **от** партията.

Ето защо предлагам или чл. 7 да се заличи, или във всички алинеи на чл. 8 да се заличи последната точка, която се отнася до раздел „Документи за регистрация“ от партията.

Използвам темата с партидите, за да обърна внимание и на това, че според чл. 47б, ал. 2 и 3 от ЗУЕС самият регистър на професионалните управители трябва да бъде структуриран като раздел в единния централизиран публичен електронен регистър, който ще бъде създаден като ЕИСЕС. И не е много подходящо партидите в този раздел (регистър) от своя страна също да се състоят от раздели.

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 15:46)

Отворени данни

Предлагам в чл. 4 да се добави нова ал. 3, която да урежда въпроса с предоставянето на отворени данни в съответствие с правилата и принципите, посочени в чл. 15 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги.

Тази алинея може да има следния примерен текст:

*„(3) ЕИСЕС поддържа публичен, свободен и безплатен интерфейс за свързани отворени данни по реда на Закона за достъп до обществена информация. При публикуването на отворени данни личните данни и друга защитена информация в регистрите по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС се анонимизират, а частта от информацията, която не може да се използва повторно, съгласно чл. 41б, ал. 1 от Закона за достъп до обществена информация, не се публикува.*

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 15:45)

Актуализиране на данните

Въпросът с актуализирането на данните в ЕИСЕС е предмет на разпоредбите в чл. 9 от наредбата, но тези разпоредби са неясни и двусмислени. Най-малкото трябва да се поясни какво се разбира под „актуализация на данните“, защото в ал. 2 на чл. 9 се говори за промяна в данните по електронните партии, докато според чл. 12, ал. 3 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги (Наредбата по ЗЕУ) записите в регистрите **не подлежат на изтриване или на промяна.**

За да се получи съгласуваност между Наредбата за ЕИСЕС и Наредбата по ЗЕУ предлагам чл. 9 от първата наредба да се промени по следния начин:

*„Чл. 9. (1) Актуализация на данните по електронните партии в регистрите по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС се извършва при промяна в някое от обстоятелствата, които подлежат на вписване. Актуализацията се извършва само чрез създаване на отделен нов журнален запис, отразяващ актуалното състояние.*

*(2) Актуализация по реда на ал. 1 се извършва и при установяване на явна фактическа грешка на данни, вписани в регистрите.*

*(3) При извършване на актуализация по реда на ал. 1 журнални записи, които отразяват предходни състояния, които вече не са актуални, не се изтриват или променят, а се съхраняват във вида, в който са били създадени, с подходящ статус и информация за периода на актуалност или правно действие.*

**Автор:** Николай Гелов (25.03.2025 15:44)

Неприложимост на НМИМИС

В предишен коментар потребителят asirekov направи препратка към изискванията за архивиране в НМИМИС, която е издадена на основание чл. 3, ал. 2 от Закона за киберсигурност и определя минималния обхват на мерките за мрежова и информационна сигурност.

Но по отношение на архивирането аз препоръчвам на вносителите на наредбата да се ръководят от чл. 42-43 на Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги, тъй като именно в нейния обхват попада редът за периодично създаване на резервни копия и архивиране на данните по чл. 58а, т. 8 ЗЕУ.

**Автор:** Krasimir Dimitrov (25.03.2025 12:53)

Лошо работеща система на [www.strategy.bg](http://www.strategy.bg)

При публикуването на коментара ми в продължение на няколко минути не се появи нищо - нито самият коментар, нито дори съобщение, че е приет или че ще се разглежда от администратор...

Проверих и през друг браузър, но нищо.

Затова натиснах втори път "Публикувай", сори, ако се появи 2 пъти.

Затова и едно от исканията ми е да работят системите за онлайн подаване на документите. Няма да се редим на опашки в общините или МРРБ за подаване на хартия през 21 век!

**Автор:** Атанас Сиреков (25.03.2025 09:08)

чл. 11 и чл. 2

**Чл. 11.** Базата данни за календарна година на ЕИСЕС се архивира веднъж годишно, докато чл. 32 ал. 4 т. 1 от НМИМИС изисква да се правят регулярни копия съобразно риска от загуба на информация и динамиката на изменението ѝ. За една централизирана база данни се предполага, че динамиката на изменението ѝ е твърде голяма, за да се архивира веднъж годишно.

**В Чл. 2** предлагам да се допълни с текст за първоначално въвеждане на данни:

"При първоначално въвеждане на данни ЕИСЕС предоставя възможност за импортиране на данните, съдържащи се в електронните регистри, поддържани от общинските администрации до пускане в експлоатация на ЕИСЕС".

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 16:36)

Четвърти коментар по ПЗР

Липсва преходна разпоредба, която да указва какво се случва с неприключилите административни производства по регистриране на сдружение на собствениците или на управителен съвет (управител) на етажна собственост, заварени от влизане в сила на ЕИСЕС. Трябва да се посочи ясно дали тези производства ще продължат по реда, определен с Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г., или ще бъдат продължени по реда, определен с наредбата за ЕИСЕС.

Липсва и преходна разпоредба, която да урежда какво се случва при влизане в сила на ЕИСЕС с вече регистрираните сдружения на собствениците, вписани в децентрализираните регистри, водени от общинските администрации. Липсва яснота дали тези сдружения ще запазят регистрационните си номера или ще получат нови.

Също така не е ясно дали общинските администрации служебно ще издадат нови удостоверения за регистрация по новия образец.

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 16:32)

Трети коментар по ПЗР

С оглед на това, че регистърът на етажната собственост трябва да бъде единен и централизиран (*по аргумент от чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС*), не следва да се допуска съществуването на други регистри на етажната собственост. Това изисква с ПЗР от наредбата за ЕИСЕС да се уреди съдбата на регистрите на етажната собственост и на сдруженията на собствениците, които се водят по места от общинските или районните администрации.

Ето защо предлагам в ПЗР на наредбата да се добави нов §5:

*„§5. В 3-месечен срок от влизането в сила на наредбата кметовете на общини и райони предприемат действия по извеждането от експлоатация на всички регистри на етажната собственост и на сдруженията на собствениците, водени от съответната общинска или районна администрация. Регистрите по изречение първо, заедно с данните в тях, се архивират към момента на извеждането им от експлоатация.“*

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 16:29)

Втори коментар по ПЗР

Възразявам срещу §3, ал. 2 от ПЗР, с който на общинските/районните администрации се вменява задължение да въведат всички налични данни относно етажните собствениности и сдруженията на собствениците на тяхната територия в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС в 6-месечен срок от започване на функциониране на ЕИСЕС.

Възражението ми е продиктувано от следните съображения:

1. с отмяната на чл. 44 от ЗУЕС отпадна правното основание за издаване на Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г., съответно вече няма нормативно задължение общинските администрации да поддържат свои публични регистри на етажната собственост;

2. съгласно чл. 12, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г. министърът на регионалното развитие и благоустройството получава периодично справка за подадените уведомления за етажната собственост и за вписаните сдружения на собствениците. Съответно по-разумно и целесъобразно би било министърът да разпореди на своите подчинени в министерството да въведат служебно информацията от тези справки в ЕИСЕС.

Ето защо предлагам ал. 2 на §3 от ПЗР да се промени по следния начин:

*„(2) При създаването на ЕИСЕС министърът на регионалното развитие и благоустройството или оправомощено от него лице въвежда в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС информацията за всички регистрирани сдружения на собствениците и управители на етажната собственост, получена по реда на чл. 12, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г.“*

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 16:27)

Първи коментар по ПЗР

§2 от ПЗР предвижда новата наредба да отмени Наредба № РД-02-20-8 от 11 май 2012 г., а от своя страна §4 разпоредба отменяването да стане от момента на започване на функционирането на ЕИСЕС.

Възразявам срещу тези разпоредби по следните съображения:

- Наредба № РД-02-20-8 от 11 май 2012 г. е с отпаднало правно основание (чл. 44, ал. 4 от ЗУЕС е отменен през 2024 г.) и на основание чл. 13, ал. 1 от ЗНА не се ползва с юридическа сила. Така че няма нужда да се чака ЕИСЕС да започне да функционира, за да бъде отменена изрично тази наредба.

- в глава втора е определено съдържанието на ЕИСЕС и то включва електронни партии на професионалните управители-търговци, вписани в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. А от формулировката на §4 от ПЗР на наредбата излиза, че чл. 8, ал. 1, с който се определя съдържанието на тези партии, както и чл. 15, с който се определя регистрацията на професионалните управители, ще влязат в сила от датата на обнародване на наредбата. Това означава, че част от съдържанието на ЕИСЕС (регистъра на професионалните управители) ще бъде налично с влизането в сила на наредбата. От което пък следва, че и самата ЕИСЕС също ще започне да функционира (макар и частично) от обнародването на наредбата.

На база същите съображения възразявам и срещу §3, ал. 1 от ПЗР, който предвижда до започването на функционирането на ЕИСЕС регистрацията на сдруженията на собствениците и вписването на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост да се осъществява по реда, определен в Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г.

Като допълнително съображение против тази разпоредба искам да изтъкна и обстоятелството, че Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г. урежда само реда за водене на публични регистри (към всяка община) на сдруженията на собствениците (за справка - чл. 1 от въпросната наредба). Но с нея не се определя никакъв **ред за вписване** на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост. Има единствено изискване (чл. 11 от наредбата) общинските и районните администрации да събират и предоставят данни за управителите или за председателите на управителни съвети (не и за останалите техни членове) във вид на справка.

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 13:37)

Архивиране на базата данни

Възразявам срещу чл. 11 от наредбата, който предвижда базата данни за календарна година на ЕИСЕС да се архивира веднъж годишно по следните съображения:

1. разпоредбата не е формулирана точно и ясно, както изисква чл. 9, ал. 1 от ЗНА;

Така например не се разбира:

а) защо за всяка календарна година трябва да има отделна база данни на ЕИСЕС, както и кога и как се създава базата данни за следващата календарна година. Не мога да схвана каква е логиката да се правят по няколко бази данни (за всяка календарна година), които да съдържат едни и същи данни.

б) кога точно се извършва архивирането на базата данни – веднага след изтичането на съответната календарна година или по някое време следващата година, или когато и да е в някоя от следващите години;

в) какво се случва с базата данни от момента, в който изтече съответната календарна година, до момента на архивирането? Тази база данни остава ли активна или вече няма да има достъп до нея?

2. Според чл. 12 от наредбата за ЕИСЕС „при водене и съхраняване на регистрите в ЕИСЕС се съобразяват стандартите и политиките за съхраняване и архивиране на данни в публични информационни системи и установените общи нормативни изисквания за електронно управление в държавната администрация“. Което предполага, че трябва да се спазват нормите на Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги.

Но според чл. 32, ал. 6 от въпросната наредба архивиране на електронни документи се допуска само **след изтичане на срока за тяхното съхранение**. И след като чл. 10 от наредбата за ЕИСЕС предвижда **безсрочно съхранение** на данните в системата, излиза, че архивирането на данните в ЕИСЕС е недопустимо.

Следва да се има предвид и чл. 43 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги, който определя, че на архивиране подлежат само електронни документи, по-стари от две години, чийто срок на валидност е изтекъл, **освен ако в закон не е предвидено друго**. А след като наредбата за ЕИСЕС не е закон, тя не може да определя друг ред за архивиране на базата данни на ЕИСЕС.

На база изложеното по-горе предлагам чл. 11 от наредбата за ЕИСЕС да бъде заличен.

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 13:34)

Структурирани данни

В наредбата се говори за структурирани данни на няколко места – в чл. 5, който дори специално е наименован „Структурирани данни“, както и в чл. 13.

Предлагам разпоредбите, свързани с тези данни, да се обособят на едно място в наредбата, за да се спази изискването по чл. 9, ал. 1 от ЗНА за точно и ясно формулиране на нормативните разпоредби.

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 12:12)

Начин за определяне на уникален номер на партида

Съгласно чл. 11, ал. 5 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги всеки запис в регистър трябва да има уникален идентификатор, генериран по един от следните начини:

1. съгласно стандарт RFC 4122;

2. съгласно методиката по приложение № 3 от въпросната наредба;

3. друг начин, определен в нормативен акт.

Идентификаторите, генерирани по първия начин представляват 36-значен буквено-цифров низ (стринг).

Идентификаторите, генерирани по втория начин (съгласно методиката) представляват 16-значен низ (стринг) от цифри.

Но според чл. 8 от наредбата за ЕИСЕС уникалните номера на партидите в двата регистъра по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС могат да бъдат както цифрови, така и буквено-цифрови. Което навежда на мисълта, че тези номера ще се генерират или по повече от един начин, или по някакъв неуточнен начин.

В първата хипотеза ще е налице нарушение на изискването по Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги да се използва само един начин за генериране на уникален идентификатор.

Във втората хипотеза също ще е налице нарушение на въпросната наредба, защото не е спазено изискването в наредбата на ЕИСЕС да бъде определен друг начин за генериране на уникален номер на партидите.

С оглед на гореизложеното призовавам наредбата за ЕИСЕС да се преработи и допълни, като в нея еднозначно бъде определен начинът, по който се генерира уникалният номер на партида.

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 12:07)

Съгласуване на наредбата

Моля към документите, публикувани за обществено обсъждане, да се добави и такъв, който да удостоверява, че проектът на наредбата е съгласуван от вносителя с министъра на електронното управление, както изисква чл. 7з, ал. 1 от ЗЕУ.

В противен случай ще има основание да се смята, че нормативния акт е бил приет в нарушение на законоустановените правила.

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 12:05)

Подновяване на регистрацията на професионален управител

Съгласно чл. 47в, ал. 2 от ЗУЕС регистрацията на професионалните управители на етажна собственост е със срок на действие до 5 години, като не се предвижда възможност този срок да бъде удължаван.

В същото време чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС не предвижда заличаване на търговеца при изтичане на срока на регистрацията му. Съответно, на основание чл. 12, ал. 1 от Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги, при изтичане на срока на регистрацията в

партидата на съответния търговец трябва да се създаде отделен нов журналинен запис, отразяващ актуалното състояние.

Също така би било логично след изтичането на срока на регистрацията съответният търговец да може да подаде ново заявление за вписване в регистъра, въз основа на което да му бъде издадено и ново удостоверение за регистрацията.

Но нито в закона, нито в наредбата има определен ред за подновяване на регистрацията.

За да се преодолее тази нормативна празнота, предлагам в чл. 15 от наредбата да се добавят алинеи със следното примерно съдържание:

*„(xx) Министерството на регионалното развитие и благоустройството следи служебно за изтичането на срока на действие на регистрацията на всеки професионален управител-търговец, който е вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. При изтичането на този срок се погасява правото на търговеца да извършва по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на Република България, освен ако търговецът не е регистриран като професионален управител за нов срок съгласно ал. уу.*

*(yy) Търговец, който е вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, може да подаде заявление за повторна регистрация като професионален управител до един месец преди изтичането на срока на текущата му регистрация, като съответно се прилага ал. 1. При подновяване на регистрацията за нов срок се издава ново удостоверение за регистрация на търговеца.*

*(zz) В случаите по ал. xx и yy в партидата на съответния търговец се създава нов журналинен запис, отразяващ актуалното състояние.“*

Съответно в образеца на заявлението (приложение № 1) предлагам да се добави нов вид заявление – за подновяване на регистрацията.

**Автор:** Николай Гелов (24.03.2025 12:00)

Коментари по чл. 20

Предлагам в чл. 20, ал. 1:

- в изречение първо да се заличат думите „б. „а““, защото Регистърът на етажната собственост е по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС и с буквите „а“ и „б“ към тази точка само се определят какви данни се съдържат в този регистър;
- в изречение второ да се заличат думите „които не са вече вписани от друг административен орган“ и запетаята след тях, защото в чл. 47д, ал. 1 от ЗУЕС изрично е отбелязано, че вписването на сдруженията на собствениците става чрез съответната община по местонахождение на сградата в режим на етажна собственост. И на практика липсва законово основание някой друг административен орган да може да вписва данни по партидата на сдружението в регистъра на етажната собственост;

- да се добави изречение трето - „Заявлението се подава пред общинската администрация по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост лично или чрез упълномощен представител.“. В чл. 15, ал. 1 е посочено изрично къде се подава заявлението за регистриране на професионален управител на етажната собственост и е логично подобен текст да фигурира и в чл. 20, ал. 1.

Възразявам срещу ал. 2 от чл. 20 по следните съображения:

1. Разпоредбата изисква разглеждането на заявленията да става по реда на постъпването им, което предполага те да получават входящ номер от деловодството на съответната общинска администрация. Но в образеца на заявлението (приложение № 3 от наредбата) няма предвидено място за поставяне на входящ номер. Не е ясно и как ще се поставя входящ номер на заявленията, които се подават по електронен път;
2. Наредбата не указва нито кой трябва да следи за реда, по който се обработват заявленията, нито дали нарушаването на този ред води до някакви последици;
3. Не става ясно кои „отговорни“ длъжностни лица са адресати на разпоредбата. Това може да са деловодителите, които приемат заявленията при подаването им, а може да са и други общински служители, които имат достъп до ЕИСЕС да въвеждат информация в съответния регистър;
4. Съгласно изречение второ на чл. 47д, ал. 1 от ЗУЕС, срокът за въвеждане на информацията за съответното сдружение е 14-дневен. Този срок прави абсолютно безпредметно да се определя ред за разглеждане на заявленията.

Възразявам срещу ал. 3 от чл. 20, защото тя до голяма степен преповтаря по смисъл първата алинея на чл. 6, като по този начин се нарушава чл. 9, ал. 1 от ЗНА.

Възразявам и срещу ал. 4 от чл. 20, защото нейното съдържание предполага тя да бъде първа, а не последна алинея от чл. 20.

**Автор:** Николай Гелов (18.03.2025 15:37)

Коментари по чл. 19

Съгласно чл. 47в, ал. 6 от ЗУЕС с наредбата трябва да се определят **минималните** застрахователни премии по задължителната застраховка „Професионална отговорност“ на професионалните управители на етажна собственост. С това се цели регламентиране на едно минимално ценово ниво, под което да не може да слезе нито един застраховател и по този начин се намалява вероятността за ценови дъмпинг.

Но с предложената формулировка на чл. 19 се прави опит това законово изискване да бъде заобиколено.

С оглед на горното предлагам чл. 19 да добие вид, подобен на този на чл. 9, ал. 1 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ, а именно:

*„Чл. 19. Минималният размер на застрахователната премия по отделна полица е едно на хиляда от агрегатния лимит, но не по-малко от 50 лв.“*

**Автор:** Николай Гелов (18.03.2025 15:27)

Коментари по чл. 15, ал. 4

Възразявам срещу четвъртата алинея на чл. 15, която предвижда заличаването на професионален управител да се извършва служебно само в случаите по чл. 47г, ал. 1, т. 1, 2, 4 и 5 от ЗУЕС. Мотивите ми за това са следните:

а) служебно заличаване трябва да се извършва и при изтичане на срока на действие на регистрацията, който не може да е по-голям от 5 години;

б) според чл. 47г, ал. 2 от ЗУЕС министърът на регионалното развитие и благоустройството не може да следи служебно за обстоятелството по чл. 47г, ал. 1, т. 4. Следователно е недопустимо да се извършва служебно заличаване на професионалния управител в тези случаи.

Освен това формулировката на ал. 4 е непълна, защото не дава информация какво се случва с партията след заличаването. Разпоредбата на чл. 47г, ал. 4 от ЗУЕС указва, че лице, което е било заличено, но иска отново да извършва дейност по управление на етажна собственост, трябва да подаде **НОВО** заявление за вписване. И след като законът изисква ново вписване, логично е то да се извърши чрез откриване на нова партия, а старата партия да не може да се използва повече.

Затова предлагам ал. 4 да се промени по следния начин:

*„(4) Вписаните в регистъра на професионалните управители на етажна собственост търговци се заличават с изтичането на срока на действие на тяхната регистрация, както и в случаите по чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС. Датата на заличаването се отбелязва в съответната електронна партия, след което не се допуска вписване на нови обстоятелства в нея. Когато заличаването се извършва на някое от основанията по чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС, министърът на регионалното развитие и благоустройството издава уведомление съгласно приложение № 2, което може да се оспори по реда на Административнопроцесуалния кодекс.“*

**Автор:** Николай Гелов (18.03.2025 15:24)

Коментари по чл. 15, ал. 3

Възразявам срещу третата алинея на чл. 15, тъй като тя до голяма степен преповтаря по смисъл първата алинея на чл. 6, като по този начин се нарушава чл. 9, ал. 1 от ЗНА.

Затова предлагам тази алинея да се промени по следния начин:

*„(3) В срок от 30 дни от получаването на заявлението или от момента на отстраняване на нередностите в заявлението или приложените към него документи министърът на регионалното развитие и благоустройството или оправомощено от*

*него длъжностно лице издава удостоверение за регистрация на професионалния управител-търговец съгласно приложение № 1а.“*

Съответно приложеният към пакета от документи образец на такова удостоверение да се добави към наредбата като приложение № 1а към чл. 15, ал. 3.

**Автор:** Николай Гелов (18.03.2025 11:47)

Уникален номер на партида

Според наредбата уникалният номер на всяка електронна партида може да бъде цифров или буквено-цифров, но не се указва нито от колко знака се състои този номер, нито кои букви и от коя азбука са позволени за употреба. По този начин се нарушава изискването по чл. 9, ал. 1 от ЗНА разпоредбите на нормативните актове да бъдат точни и ясни.

Затова предлагам в наредбата да се регламентира по ясен и недвусмислен начин как се определя уникалният номер на електронната партида – от колко знака се състои този номер и какви могат да бъдат тези знаци.

**Автор:** Николай Гелов (18.03.2025 11:46)

Предложение за нов чл. 2

Във връзка с изложените в предходния коментар възражения предлагам чл. 2 да бъде формулиран по друг начин, а именно:

*„Чл. 2. (1) Към министерството на регионалното развитие и благоустройството се създава и поддържа единна информационна система, която обединява следните централизирани регистри:*

*1. регистър на професионалните управители на етажна собственост;*

*2. регистър на етажната собственост, съдържащ данни за:*

*а) сдруженията на собствениците на територията на Република България;*

*б) управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България.*

*(2) В единната информационна система се създават и поддържат потребителски профили на длъжностните лица, които имат право да въвеждат, актуализират и заличават данни в регистрите по ал. 1, т. 1 и 2. Всеки потребителски профил включва данни за длъжностното лице (име, ЕГН, длъжност и телефон за връзка), а също така неговото потребителско име и квалифицирано удостоверение за електронен подпис.*

*(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството определя със свой акт длъжностните лица, които:*

1. отговарят за създаването и поддържането на единната информационна система и на потребителските профили в нея;

2. могат да въвеждат, актуализират и заличават данни в регистъра по ал. 1, т. 1, като тези длъжностни лица отговарят за достоверността на въвежданата информация, както и за навременното ѝ въвеждане.

(4) Кметът на всяка община определя със свой акт служителите на общинската администрация, които могат да въвеждат, актуализират и заличават данни в регистъра по ал. 1, т. 2 и изпраща до министъра на регионалното развитие и благоустройството писмено искане за създаване на потребителски профили на тези лица в единната информационна система.

(5) Длъжностните лица с активен потребителски профил в единната информационна система осъществяват достъп до съответния регистър чрез потребителски или програмен интерфейс с квалифициран електронен подпис, издаден в съответствие с изискванията на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги. Достъпът чрез програмен интерфейс може да се осъществи и с други мерки и средства за защита.

(6) Лицата по ал. 5 се лишават от достъп до съответния регистър чрез дезактивиране на техния потребителски профил по искане на ръководителя на съответната администрация. Потребителският профил се дезактивира на датата, посочена в искането, а ако такава дата не е посочена – незабавно след получаване на заявката.

(7) Достъпът до данните, публикувани в регистрите по ал. 1, е свободен и безплатен."

**Автор:** Николай Гелов (18.03.2025 11:39)

Възражения по чл. 2

Възразявам цялостно срещу разпоредбите на чл. 2 поради тяхното съществено отклонение от разпоредбите на ЗУЕС. Мотивите ми за това са следните:

- Предложената формулировка на чл. 2, ал. 1 не съответства на чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС, според която единната информационна система се създава и поддържа **към МРРБ**, а не от министъра, който оглавява МРРБ. За да може ал. 1 на чл. 2 да остане във вида, в който е предложена, необходимо е преди това разпоредбата на чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС да се промени и да заприлича на тази по чл. 7д, ал. 1 от ЗЕУ.
- В наредбата не е посочено как се осигурява достъп до данните в регистрите по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС. След като в закона е указано, че тези регистри са публични, би трябвало достъпът до данните в тях да бъде свободен и безплатен.
- В ал. 3 на чл. 2 е посочено, че актуализацията на данните в регистрите се извършва от длъжностни лица, определени с нарочен акт. Но остава неуреден въпросът от кого се извършва първоначалното вписване и заличаването на данни;
- Според ал. 2 на чл. 2 вписването, актуализацията и заличаването на данни в Регистъра на етажната собственост се извършва от съответната общинска

администрация. Но според ал. 4 оторизиран достъп да извършват такива действия могат да получат и длъжностни лица от районни администрации. Това противоречие между разпоредбите на двете алинеи е в разрез с изискванията на чл. 9, ал. 1 от ЗНА.

- Разпоредбата на ал. 4 на чл. 2 е вътрешно противоречива. От една страна тя казва, че определени длъжностни лица в общинските и районни администрации имат правомощия да откриват електронни партиди и да въвеждат данни в тях, но от друга страна казва, че въпросните лица не могат да упражняват тези свои правомощия, ако не им бъде предоставен оторизиран достъп от страна на министъра на регионалното развитие и благоустройството или определено от него лице (без да се уточнява дали става въпрос за длъжностно лице или това може да е всяко лице, включително юридическо лице). Но чл. 47а, ал. 2 от ЗУЕС определя, че оторизиран достъп за извършване на вписване, актуализиране и заличаване на данни за обстоятелствата, които подлежат на вписване трябва да има всяка общинска администрация. Тоест районните администрации не трябва да имат такъв достъп, а достъпът на общинските администрации трябва да е постоянен (по силата на закона), а не да зависи от волята на министъра или определено от него лице.
- В ал. 6 се говори за „промяна в обхвата на достъпа“, което звучи несериозно. Няма логика да има деление и специализация на длъжностните лица – едни само да вписват, други само да актуализират, а трети само да заличават данни. Освен това според чл. 3 от наредбата няма варианти за обхват на достъпа и всички длъжностни лица по чл. 2 имат еднакви права, тоест обхватът на техния достъп не подлежи на промяна.
- Според ал. 7 при необходимост от прекратяване на правото на достъп на длъжностно лице ръководителят на съответната администрация трябва да посочи и причината за прекратяване на достъпа. А в следващата алинея (ал. 8) се сочи, че достъпът се прекратява задължително само в определени случаи. Така възниква въпросът в кои случаи не е задължително прекратяване на достъпа, въпреки че ръководителят на съответната администрация е поискал това. Ако прекратяването на достъпа е задължително във всички случаи, тогава е по-логично ал. 7 и ал. 8 да се обединят в една разпоредба. Ако все пак има случаи, в които прекратяването на достъпа не е задължително, редно е в наредбата да се посочат кои са те, за да се спази изискването по чл. 9, ал. 1 от ЗНА за точност и яснота на нормативните разпоредби.

**Автор:** Николай Гелов (18.03.2025 11:34)

Възражения и предложения по чл. 1

Предлагам чл. 1 да се промени по следния начин:

*„Чл. 1. С наредбата се **определят**:*

- 1. редът за събирането, обработването, съхраняването и поддържането на регистрите и компетентните административни органи, които имат право да вписват, актуализират и заличават съответните данни в единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от Закона за управление на етажната*

собственост (ЗУЕС);

- редът за определяне на идентификационен код на етажната собственост **съгласно** чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС;
- условията и редът за задължително застраховане на лицата по чл. 47в, ал. 1 от ЗУЕС, включително застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии.“**

**Мотиви:** Формулировката на т. 4 от чл. 1 се разминава със законовата делегация по чл. 47в, ал. 6 от ЗУЕС. А чл. 9, ал. 1 от ЗНА изисква нормативните разпоредби да бъдат точни и ясни.

Освен това в ЗУЕС липсва изрична делегация, че редът и начинът на създаване, поддържане, използване и развитие на единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС трябва да се определи с наредба, още по-малко с тази по чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС. Което означава, че с т. 1 на чл. 1 от наредбата се нарушава изискването на чл. 12 от ЗНА.

Предлагам и да се промени името на информационната система, както и името на самата наредба, защото, видно от наименованието на глава трета от ЗУЕС, единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 следва да се нарича *„Единна информационна система на професионалните управители, сдруженията на собствениците и на етажната собственост“*.

**Автор:** Николай Гелов (13.03.2025 13:57)

Предложения по чл. 21

С оглед на направените по-горе възражения, предлагам следното:

- Заглавието на чл. 21 да се промени на *„Регистрация на управителен съвет (управител) на етажна собственост“*;
- чл. 21 да се преформулира по следния начин:

**„Чл. 21. (1)** Всички управителни съвети (управители) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост подлежат на вписване в Единния централизиран регистър на етажната собственост.

(2) За целите на вписването в регистъра по ал. 1 председателят на управителния съвет (управителя) на сградата или входа подава уведомление до общинската или районната администрация по местонахождението на сградата в срок до един месец от избирането му, заедно с копие от протокола от проведеното общо събрание на етажната собственост. Уведомлението трябва да съдържа информация за:

- адреса на етажната собственост;
- идентификатора на сградата и броя самостоятелни обекти в нея;
- имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера, заедно с телефони за връзка и

електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя);

4. размера на определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване".

(3) При промяна на някое от обстоятелствата по ал. 2 председателят на управителния съвет (управителят) подава уведомление до общинската или районната администрация в срок до един месец от узнаването. Ако промяната се дължи на решение, взето от общото събрание на етажната собственост, към уведомлението се прилага и копие от протокола от събранието.

(4) Уведомленията по ал. 2 и 3 се подават по електронен път или на траен носител, като в 14-дневен срок от получаването им кмета на съответната община или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на закона и ако установи, че предоставените данни са:

1. пълни и точни, въвежда информацията в регистъра по ал. 1;

2. непълни или неточни, указва на председателя на управителния съвет (управителя) да отстрани непълнотите или неточностите в 14-дневен срок.

(5) Ако непълнотите или неточностите в данните не бъдат отстранени в срока по ал. 4, т. 2, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване, който незабавно се връчва на председателя на управителния съвет или на управителя на етажната собственост, или на професионалния управител-търговец, избран по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС.

(6) В случаите по ал. 4, т. 1, ако етажната собственост не е била вписана до този момент в регистъра по ал. 1, за нея се определя идентификационен код съгласно чл. 22 и се открива електронна партида, по която се въвежда съответната информация.

**Автор:** Николай Гелов (13.03.2025 13:56)

Възражения по чл. 21

В предходен коментар отбелязах, че чл. 21 от наредбата има две заглавия:

- *Регистрация на етажна собственост*

и

- *Регистрация на етажна собственост на територията на Република България.*

Но сега искам да направя възражение за това, че нито едно от тези заглавия не съответства на съдържанието на нормативната разпоредба, за която се отнася. Защото с чл. 21 всъщност се регламентира регистрацията не на етажна собственост, а на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България.

Възразявам и срещу образеца на документ, който се явява приложение №4 към чл. 21, по следните съображения:

- приложението неясно защо е наречено „заявление“, въпреки че в чл. 5б, ал. 3 от ЗУЕС се използва термина „уведомление“;
- в ЗУЕС не се съдържа разпоредба, с която на Министъра на регионалното развитие и благоустройството да се делегира правомощие да утвърждава образец на този документ, каквито например се съдържат в чл. 7, ал. 7, чл. 23, ал. 1, т. 3а, чл. 28, ал. 3 или чл. 47б, ал. 4 от закона;
- в образца на документа, неясно защо, е отбелязано специално, че предоставянето на информация за електронна поща не е задължително. А по този начин се нарушава законовото изискване, закрепено в чл. 47е, ал. 1, изречение трето от ЗУЕС, в регистъра на етажната собственост да се вписва информация и за електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя).

Възразявам и за това, че чл. 21 не е формулиран кратко, точно и ясно, както изисква чл. 9, ал. 1 от ЗНА. Най-малкото в него няма и една дума за това какво се прави, когато се установи, че подадените от председателя на управителния съвет (управителя) данни за вписване са непълни или неточни. Ако се налага човек да чете закона (чл. 47е от ЗУЕС), за да разбере какво се прави в такъв случай, за какво въобще служи наредбата!?

**Автор:** Николай Гелов (13.03.2025 11:34)

Данни в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1

Според чл. 47в, ал. 3 от ЗУЕС данните, които трябва да се публикуват в регистъра на професионалните управители на етажна собственост, трябва да включват:

- адрес за кореспонденция;
- управител;
- едноличен собственик на капитала.

Но нито в ЗУЕС, нито в наредбата е посочено, как трябва да се процедира, ако част от тези данни липсват.

Например един търговец може изобщо да няма внесен капитал (ако е персонално дружество) или неговият капитал да е собственост на няколко лица.

Също така, в зависимост от вида на дружеството, един търговец може да има няколко управителя или дори колективен управителен орган.

Не е ясно и как се определя/декларира адреса за кореспонденция, тъй като в образца на заявлението за вписване има поле само за адреса на управление.

С оглед на тази нормативна празнота, предлагам в наредбата да се уреди изрично какво точно се записва в електронните партиди, съответно се публикува в регистъра на професионалните управители на етажна собственост, когато част от данните, посочени в чл. 47в, ал. 3 от ЗУЕС, не са налични по обективни причини.

**Автор:** Николай Гелов (13.03.2025 11:32)

Приложение 2 към чл. 15, ал. 4

Предлагам да се промени името на документа на:

*„Уведомление за извършено заличаване на търговец от регистъра на професионалните управители на етажна собственост“.*

**Мотиви:** Използване на по-ясен и разбираем изказ и постигане на по-добра съгласуваност с чл. 47г, ал. 1 от ЗУЕС.

Освен това в образеца на уведомлението има неправилна препратка към чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС.

**Автор:** Николай Гелов (13.03.2025 11:32)

Последици от заличаване на професионален управител-търговец

Предлагам в чл. 15 да се добави алинея 5, която да гласи следното:

*„(5) От датата на заличаване на професионалния управител-търговец издаденото на негово име удостоверение за регистрация става невалидно и се прекратяват всички права, произтичащи от това удостоверение.“*

**Мотиви:** Да се внесе по-голяма яснота относно последиците от заличаването на търговеца от регистъра.

**Автор:** Николай Гелов (13.03.2025 11:30)

Приложение 1 към чл. 15, ал. 1

Предлагам в образеца на заявление за вписване в регистъра на професионалните управители на етажна собственост да се променят поле № 4 и поле № 5, като от тях отпаднат данните за номер на стационарен телефон и номер на факс, тъй като тези средства за комуникация от разстояние са морално и технологично остарели и отдавна не се използват.

Освен това предлагам в поле № 4 да отпадне обособеното място за населено място, тъй като съгласно т. 4 от указанията за попълване на заявлението името на населеното място се попълва в секцията „Седалище“ и няма нужда тази информация да се повтаря на още едно място.

Също така предлагам:

- изречението за отговорността по чл. 313 НК в края на заявлението да се уеднакви със същото по смисъл изречение в края на образеца на декларацията по чл. 47б, ал. 4, т. 1 от ЗУЕС;
- в т. 2 от указанията за попълване да се уточни, че персоналният идентификационен код (ПИК) е този, който е бил издаден от Агенцията по вписванията при регистриране на търговеца, за да не се бърка с ПИК, който е издаден от друга държавна институция като например НОИ или НАП;

- в т. 4 от указанията за попълване да се заличи последното изречение, което гласи „Посочват се също седалището и адреса на управление на клоновете, ако има такива.“, тъй като клонът не е самостоятелна фирма, различна от дружеството, което го е създадо.

**Автор:** Николай Гелов (12.03.2025 13:25)

#### Принцип на правната сигурност

Принципът на правна сигурност, който е общ принцип на правото, има за цел да се осигури предвидимост на правните положения и отношения. Зачитането на принципа на правната сигурност изисква институциите на държавата по принцип да избягват непоследователността, която би могла да възникне при прилагане на различните разпоредби от националното право и най-вече в хипотезата, когато тези разпоредби са ориентирани към една и съща цел.

А целта на задължителното застраховане на лицата по чл. 47в, ал. 1 от ЗУЕС е да се осигури покритие за вредите, които те могат да причинят на трети лица при или по повод осъществяване на своята професионална дейност.

Същата цел има и задължителното застраховане на лицата по чл. 171, ал. 1 от ЗУТ.

Ето защо, следвайки принципа на правната сигурност, с наредбата по чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС трябва да се определят условията за задължително застраховане на професионалните управители на етажна собственост по същия начин, както това е сторено по отношение на задължителното застраховане на участниците в строителството с наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ.

От изключенията, посочени в чл. 17 от проекта на наредбата, е видно, че неговите автори все пак са заимствали нещо от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ. Но защо не са взели пример и от другите разпоредби на тази наредба!?

С оглед на гореизложеното и с цел гарантиране на правната сигурност, предлагам в наредбата по чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС да се регламентира:

- какъв е предмета на задължителната застраховка - за сравнение виж чл. 2, ал. 2 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ;
- какво е минималното покритие по задължителната застраховка - за сравнение виж чл. 3 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ;
- какви са минималните застрахователни премии - за сравнение виж глава трета от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ;
- право на собствениците, ползватели и обитателите на самостоятелни обекти в етажната собственост да получат по всяко време копие от договора за задължителна застраховка - по аналогия на чл. 12, ал. 2 от наредбата по чл. 171, ал. 2 от ЗУТ.

**Автор:** Николай Гелов (12.03.2025 13:19)

#### Структура на информационната система

В чл. 1, т. 1 от наредбата е посочено, че единната информационна система (на етажната собственост) ще **съдържа** два публични регистъра по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС. Но в закона е посочено, че информационната система трябва да **обединява** тези регистри. А според речника на българския език думата „**обединява**“ означава нещо да бъде събрано в едно цяло и да образува единство. Което означава, че единната информационна система всъщност трябва да представлява единен регистър, който да обединява в едно двата регистъра по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС. И това се потвърждава от разпоредбата на чл. 47б, ал. 2, където изрично е посочено, че Регистърът на професионалните управители на етажна собственост представлява раздел от „Единния централизиран публичен електронен регистър“.

С оглед на гореизложеното предлагам в наредбата ясно да бъде регламентирано следното:

- единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС се създава като **Единен централизиран публичен електронен регистър (ЕЦПЕР)**;

- в ЕЦПЕР се обособяват като отделни раздели:

- 1) Единен регистър на професионалните управители на етажна собственост;
- 2) Единен регистър на етажната собственост.

Съответно предлагам да се измени и заглавието на наредбата – да стане „Наредба ..... за единния централизиран публичен електронен регистър“.

**Автор:** Николай Гелов (12.03.2025 13:17)

Структура на наредбата

Под формата на въпроси "Защо" искам да изразя своето възмущение относно начина, по който е структурирана наредбата.

1. Защо в наредбата фигурира глава втора, при положение че няма глава първа?
2. Защо глава втора съдържа два пъти раздел VII?
3. Защо първият по ред раздел VII на глава втора има две заглавия?
4. Защо в чл. 22, ал. 2 се прави препратка към „*Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове*“? Има ли въобще такъв закон или се има предвид Закона за административно-териториалното устройство на Република България?
5. Защо в раздел IV на глава втора, който е озаглавен „Съхраняване на ЕИСЕС“, е включена (чл. 14) информация за държавната такса, която се заплаща за вписване на обстоятелства в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост? Какво общо има тази информация със съхраняването на ЕИСЕС, за да се налага нейното включване именно в този раздел? Още повече, че този раздел се намира в глава втора, която е озаглавена „Съдържание на единната информационна система на етажната собственост“, което не предполага по никакъв начин в тази структурна

част от нормативния акт да се съдържа каквато и да било информация от подобен характер (за реда за плащане на държавни такси).

6. Защо разпоредбите за задължителната застраховка на професионалните управители на етажна собственост е включена в раздел V на глава втора, а не е обособена в отделен раздел/глава? Какво общо има тази застраховка с регистрацията на професионалните управители на етажна собственост, след като данни за нея нито се изискват, нито се вписват в регистъра?

7. Защо вторият по ред раздел VII на глава втора, който е озаглавен „*Определяне на идентификационен код на етажната собственост*“, съдържа (чл. 23) разпоредба относно образците за заявяване на електронни административни услуги? Какво общо имат тези образци с идентификационния код на етажната собственост, за да бъдат обединени в един раздел? Тук е валиден и вторият ми коментар по т. 5 по-горе.

**Автор:** Николай Гелов (12.03.2025 13:08)

Непрофесионално отношение

Не е професионално в документа с мотивите към проекта на наредба да има коментари на участниците в разработването на проекта.

## История

**Начало на обществената консултация - 11.03.2025**

**Приключване на консултацията - 10.04.2025**

**Справка за получените предложения - 13.02.2026**

[Справка за получените предложения/съобщение](#)