



**Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост**

[линк към консултацията](#)

**Информация**

**Откриване / Приключване:** 02.09.2022 г. - 03.10.2022 г. Неактивна

**Номер на консултация:** #7022-К

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

**Тип консултация:** Закон

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

**Тип вносител:** Национално

---

Предлаганите изменения и допълнения в Закона за управление на етажната собственост се налагат поради необходимостта от реализирането на реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, която е предвидена в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ/Плана) на Република България. Реформата има три водещи цели, които третират възможността за разрешаване на пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради, регламентацията на професионалното управление и създаване на възможност за учредяване на банкова сметка на етажната собственост за събиране на разходите за управление и поддръжка, както и за усвояване на финансиране от други източници, а не само за поддържането на фонд „Ремонт и обновяване“.

Със законопроекта се прецизират разпоредбите, уреждащи книгата за етажната собственост, въвеждат се разпоредби, предвиждащи възможност общото събрание да се провежда и онлайн, както и възможност за лицата, които не са успели да присъстват в него да гласуват определени решения чрез писмена декларация, подписана саморъчно и предадена на управителния съвет (управителя) или с квалифициран електронен подпис по смисъла на чл. 13, ал. 3 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги и изпратена по електронната поща. Регламентира се дейността на лицата, упражняващи по занятие дейност по управление на етажна собственост, като се въвеждат кумулативни условия, при наличието на които ще могат да се вписват в публичен регистър към

Министерството на регионалното развитие и благоустройството и регистрацията в него ще бъде условие за упражняване на дейността.

Детайлизират се хипотезите относно разходите за управление и поддръжка на общи части на етажната собственост и се предвижда заплащането им независимо дали самостоятелният обект се обитава или не. Въвежда се задължителен избор на контролен съвет (контрольор). Детайлизират се и разпоредбите, касаещи дейността на управителния съвет (управителя) с цел повишаване на отчетността му, като се въвежда ежемесечното задължение на управителя да публикува на видно и общодостъпно място отчет за приходите и разходите на етажната собственост за месеца.

## 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

## Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

## Полезни връзки

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

## Документи

### Пакет основни документи:

[Проект на ЗИД на ЗУЕС - вер. 1.0 | 02.09.2022](#)

[Мотиви - вер. 1.0 | 02.09.2022](#)

[Доклад - вер. 1.0 | 02.09.2022](#)

[Проект на Решение на Министерския съвет - вер. 1.0 | 02.09.2022](#)

[Становище на администрацията на Министерския съвет - вер. 1.0 | 02.09.2022](#)

[Частична предварителна оценка на въздействието - вер. 1.0 | 02.09.2022](#)

[Предложение от Пенка Иванчева /получено по ел.поща на 19.09.2022/ - вер. 1.0 | 19.09.2022](#)

[Предложение от Наталия Шаллиева /получено по ел.поща на 19.09.2022 - вер. 1.0 | 20.09.2022](#)

[Предложения от Асоциацията на дружествата управляващи етажна собственост /получено по ел.поща на 27.09.2022 г./ - вер. 1.0 | 27.09.2022](#)

[Становище от Ивайло Петров \(получено по ел.поща на 03.10.2022 г.\) - вер. 1.0 | 03.10.2022](#)

[Становище на Български център за нестопанско право \(получено по ел.поща на 03.10.2022 г.\) - вер. 1.0 | 03.10.2022](#)

[Становище на Асоциация на българските застраховател \(получено по ел.поща на 03.10.2022 г.\) - вер. 1.0 | 03.10.2022](#)

[Становище на „ЕВН България“ ЕАД \(получено по ел.поща на 03.10.2022 г.\) - вер. 1.0 | 03.10.2022](#)

[Становище от plameniv84@gmail.com \(получено на 03.10.2022 г.\) - вер. 1.0 | 04.10.2022](#)

[Становище от Петър Николов \(получено по ел.поща на 03.10.2022 г.\) - вер. 1.0 | 04.10.2022](#)

[Справка за отразяване на предложенията и становищата - вер. 1.0 | 12.06.2023](#)

---

**Консултационен документ:**

---

**Справка становища:**

---

## Коментари

[Коментари \(pdf\)](#)

[Коментари \(csv\)](#)

**Автор:** Иван Иванов (03.10.2022 16:24)

Становище на "ЕВН България" ЕАД

С настоящото писмо „ЕВН България“ ЕАД (ЕВН БГ) представя становището си по предложението за законопроект с молба Министерството на регионалното развитие и благоустройството да го разгледа и да вземе предвид предложенията за допълнения при изработването на окончателния вид на документа. Те се основават на натрупания дългогодишен опит на дружествата от групата във връзка с лицензионните си дейности и предлаганите услуги.

Реформата и предложенията имат три водещи цели, които третират възможността за разрешаване на пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради, регламентацията на професионалното управление и създаване на възможност за учредяване на банкова сметка на етажната собственост за събиране на разходите за управление и поддръжка, както и за усвояване на финансиране от други източници.

С предложението за законопроект се прецизират разпоредбите, уреждащи книгата за етажната собственост, въвеждат се разпоредби, предвиждащи възможност общото събрание да се провежда и онлайн, както и предложението насочени към вземане на решения от собствениците в сградата в режим на етажна собственост (СЕС), включително и регистриране на сдружения за усвояване на европейско финансиране, с оглед на гореописаното и цел на уеднаквяване на законодателната рамка, от ЕВН БГ предлагаме следните промени:

- В действащите редакции на Закона за енергетиката (ЗЕ) и Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) съществува сблъсък между нормите, определящи количественото изражение на мнозинството от гласовете, с които собствениците на обекти в сградата в режим на етажна собственост (СЕС) взимат решение за топлоснабдяването на сградата. По-конкретно ще е необходима промяна на чл. **чл.17, ал.2, т.6.** - за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост – мнозинството следва да бъде повече **от 67 на сто идеални части от общите части**. По този начин ще се синхронизират с Закона за енергетиката и по-конкретно чл. 153, ал. 2 от ЗЕ. Взети са под внимание отправените от Комисия за защита на конкуренцията (КЗК) препоръки, свързани с взимането на решение от собствениците в СЕС – т. 4.2.4.8. на Решение № 165 от 08.02.2018 г.

Колизията между разпоредби на Закона за енергетиката, Закона за управление на етажната собственост и Закона за устройство на територията, водят до практически проблеми и затрудняване на работата.

Комисията за защита на конкуренцията е на мнение, че разпоредбите на ЗЕ, ЗУЕС и ЗУТ, свързани с вземането на решения от етажната собственост по въпросите на топлоснабдяването и топлинното счетоводство, следва да се прегледат подробно от компетентните органи, като противоречащите правни норми бъдат синхронизирани.

- Бихме желали да отбележим, че съгласно препоръка (ЕС) 2019/786 от 08.05.2019г. относно санирането на сгради, документ (С(2019) 3352), санирането и за частния фонд следва да бъде насочено към сградите с най-лоши енергийни характеристики като се въведат подходящи стимули и финансови механизми, които да насърчават инвестициите в енергийно ефективен сграден фонд. В тази връзка и цел облекчаване на възможността за ползване на фондове за обновяване на сгради, предлагаме изменение на **промяна на чл.17, ал.2, т.5.** - за основно обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или собствени средства или други източници на финансиране - да се осъществява **с мнозинство не по-малко от 50 на сто идеални части от общите части.**

**Автор:** Йоан Марков (02.10.2022 18:02)

Относно предложението за промяна на чл. 51 от АДУЕС

Асоциацията на дружествата управляващи етажна собственост предлага промяна на чл. 51 от ЗУЕС с въвеждане на два нови начина на разпределение, които са практически много сходни: (2) Съобразно процент идеални части от общите части на сградата; (3) По равно на самостоятелен обект. Те биха зависели от решение на ЕС, но носят потенциал за съществен конфликт като противопоставят собственици, владеещи жилища по различен начин.

- Собственици, които отдават жилище под наем, като правило на повече от едно лице, а в определени случаи на малки фирми или кантори имат ясен интерес за намаляване на разходите чрез използване на методи (2) или (3) по-горе.

- Семейства с деца също биха имали финансов интерес от подобно разпределение чрез методи (2) или (3).

- Индивидуално живеещите, вероятно и пенсионерите от друга страна биха плащали непропорционално по-високи суми в сравнение с потреблението.

Законът и в сегашния си вид и с предвидените изменения балансира принципите на солидарност и справедливост. Проява на принципа за солидарност е например предложението собствениците на необитаеми жилища да допринасят с такса като за един живеещ. Но в сегашната версия на закона и в предложенията на МРРБ има и

проява на принципа на справедливост с разпределение на разходите за поддръжка и управление според броя на живеещите в отделните апартаменти.

Предложения 2 и 3 към чл. 51 на АДУЕС биха били реализация на 100% солидарност и 0% справедливост.

Още две бележки.

1) При наличието на съвременни средства за комуникация и умни устройства (контрол на достъпа в жилища сгради и използването на асансьори с чипове например), които предоставят детайлни данни за използването на ЕС, предложението точно от професионална организация, АДУЕС, за методи (2) и (3) по-горе, представлява ОТКАЗ от управление и ОТКАЗ от използване на данни, правейки домовете книги безмислени, пренебрегване на принципа "Управление, базирано на данни" и представлява желание за по-голяма дистанция на управлението на ЕС от живущите.

2) Промените в ЗУЕС е добре да бъдат обосновани и с анализ на резултатите от преброяването от 2021 г. по отношение на използването на сградите от живущите - какви са дяловете на самостоятелно живеещи, пенсионери, семейства с деца, наематели и др.

**Автор:** Недялко Ветрински (30.09.2022 18:41)

Относно предложението от АДУЕС

Относно предложението на АДУЕС (Асоциация на дружествата управляващи етажна собственост), съгласно което се предлага да се даде възможност на етажните собственици САМИ да определят метода за разпределяне на разходи за поддръжка, където е предвидена и възможността "по равно на самостоятелен обект".

Считам такава възможност за крайно неудачна, т.к. подобна уредба би създавала законодателен порок по следния начин: Така ще се даде възможност на собствениците, притежатели на по-големи идеални части от ЕС да наложат несправедливо по-голяма тежест на собствениците с по-малък дял от идеалните части от ЕС.

Ето пример.

В една ЕС има както едностайни апартаменти, така и 3-стайни, 4-стайни, мезонети и т.н.

Решенията за размера на таксата, както и за правилника за вътрешния ред, се взимат с обикновено мнозинство. Тъй като всеки собственик на имот в ЕС има право на глас, което съответства на притежаваните от него идеални части от ЕС (чл.17, ал.1, ЗУЕС), то собствениците на големи жилища могат да приемат решение без да се съобразят с решението на собствениците на малки жилища. Т.е. да наложат такова решение на собствениците на малки жилища.

В малките жилища обичайно живеят по-малко хора, отколкото в големите жилища. А разходите за поддръжка са в пряка зависимост от броя на обитателите в ЕС, а не от броя на имотите.

При предлаганото от АДУЕС решение ще бъде не само възможно, но също и много вероятно, да се установи ред, при който собственици на имоти с голям брой обитатели ще плащат такса за поддръжка колкото и собственици на имоти с един обитател. Което е крайно несправедливо.

**Автор:** Лазар Лазаров (30.09.2022 11:32)

От: "Геострой" АД

1. § 1, т. 1, б. б) – изменението е изпразнено от съдържание и изцяло симулативно, освен това ненужно натоварва текста чрез въвеждане на излишни повторения;
2. § 2, т. 3 – изразът *„както и при отдаване на самостоятелния обект под наем или встъпване в друго правоотношение, допускащо пребиваване на лица, различни от собственика в самостоятелния обект“* е юридически несъстоятелен, тъй като правото на ползване, споменато непосредствено преди това, се изразява именно в отдаване под наем или встъпване в друго правоотношение, допускащо пребиваване, поради което следва да отпадне от текста на проекта;
3. § 3, т. 5 – изменението следва да отпадне на основание съображенията, посочени в т. 1 по-горе;
4. § 9 е последван от § 11, т.е. номерацията не е коректна;
5. § 12, т. 3 – съгласно новата ал. 8 на чл. 19 *„етажната собственост е длъжна да избере **нов** управителен съвет (управител) или **търговец**“*. По този начин се създава впечатление, че етажната собственост бива лишена от правото да сключи нов договор със същия търговец, което е абсурдно, особено в случай че етажната собственост е доволна от изпълнението на предходния договор от страна на търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в;
6. § 17, т. 2 – нормата е вътрешно противоречива, тъй като договорът за възлагане се сключва за срок **до две години**, но *„...В случаите, в които такъв /управителен съвет (управител) или търговец/ не е избран, договорът за възлагане се удължава до избора на нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в“*. По този начин се създават предпоставки така разписаният срок да бъде системно нарушаван, както и да възникнат практически проблеми относно действителността на договора за периода след изтичане на посочените две години;

7. § 27 – съгласно текста, „Кметът на общината **ежемесечно** подава справка до министъра на регионалното развитие и благоустройството...“. За разлика от сега действащата редакция, липсва уточнение относно крайния срок за подаване на справката, като такъв следва да бъде разписан (например до последно число на месеца);
8. § 28 – в ал. 1, т. 1 на новосъздадения чл. 47б се поставя изискване лицата, извършващи дейности по управление на етажна собственост, да бъдат „**физически лица - търговци, еднолични търговци** или търговски дружества“. Цитираното изискване е не само юридически неграмотно, но и несъответстващо на видовете търговци, регламентирани в Търговския закон. Фигурата на физическото лице – търговец НЕ съществува в приложимото законодателство, съответно следва да отпадне от текстовете на проекта;
9. § 28 – в ал. 2, т. 2 на чл. 47б се създава изискване за наличие на не по-малко от 3 години професионален опит. Счита се изискването за дискриминационно, ограничително и вредно за стопанския оборот и свободна конкуренция, поради което следва да отпадне;
10. § 28 – данните, подлежащи на вписване съгласно чл. 47в, ал. 2, т. 4, са посочени неясно и некоректно и следва да се прецизират. Освен това не става ясно какви данни се вписват по отношение на търговците, които НЕ са еднолични дружества;
11. § 28 – представянето на декларация по чл. 49д, ал. 4 следва да е обвързано с конкретен и ясно определен срок с цел избягване на практически проблеми и затруднения;
12. § 28 – задължението по чл. 47е, ал. 2 има подчертано куриозен характер, тъй като министърът на регионалното развитие и благоустройството лесно би могъл да получи подобна информация по служебен път, освен това е съмнително съответният търговец да изпълнява съвестно вмененото му задължение при положение, че в резултат би саботирал собствената си търговска дейност;

**Автор:** Недялко Ветрински (28.09.2022 19:51)

Противоречие между ЗУЕС и ЗЕ

С предложената промяна отново се пропуска възможността да се коригира противоречието, което съществува от 2016г. по отношение изискваните мнозинства за присъединяване/прекратяване на топлоснабдяването в СЕС между ЗУЕС и ЗЕ, а именно:

Чл.17, ал.2, т.6 ЗУЕС - изисква се 50% мнозинство.

Чл.133, ал.2 и Чл.153, ал.2 ЗЕ - изисква се две трети мнозинство за вземане на същите решения.

**Автор:** Недялко Ветрински (28.09.2022 13:55)

Чл.17а и чл.51

Чл.17а (нов) има несъответствие в сроковете за изготвяне на протокол от събранието и възможността за гласуване неприсъствено - и двете са в срок до 7 дни. Това значи,

че протоколът може да е готов още в същия ден, но още 7 дни ще може да се получава гласуване от неприсъствали собственици. Което евентуално би наложило промяна в съдържанието на протокола. Това би довело до недопустимо забавяне на изпълнението на взетите на събранието решения.

Чл.51, ал.8 (нова) - Разплащателната сметка със специално предназначение е твърде скъпа услуга, особено за малки етажни собственици. Предлагам това да се промени, като се добави и възможност за касово съхранение на тези средства.

В една от етажните собственици, където съм домоуправител, средствата за поддръжка месечно са средно около 2 (два) лв (за електричество и евентуално подмяна на ел.крушки). Сами разбирате, че е би било парадоксално за такива разходи да се поддържа банкова сметка, таксата за която е няколко пъти по-висока.

По-късно ще коментирам и други аспекти, както и предложения, направени от други хора или организации.

**Автор:** Mihail Vasilev (28.09.2022 11:23)

Предложения за промени - част 2

Други предложения:

1. В чл. 7, ал. 2, т. 3 да се добавят след думата „поща“ да се добавят думите „и/или телефонен номер“.

Мотиви: По този начин се дава възможност за използване на допълнително средство за комуникация, когато по обективни причини собственика или ползвателя не разполага с електронна поща.

2. В предложеното изменение и допълнение на чл. 7, ал. 3 числото „15“ да се промени на „30“.

Мотиви: По този начин се дава по-дълъг срок за деклариране в случай, че собственик или ползвател отсъства временно от сградата поради наложителни причини - здравословни, служебни, ползване на отпуск и др.

3. В чл. 12, ал. 6 думите „собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части“ да се запазят, а след тях да се добави „или възложителя на сградата“.

Мотиви: Запазва се възможността при нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части, в случай, че възложителя на сградата откаже да поеме отговорност по свикването му. Плюс това за възложителя на сградата по ЗУЕС няма определени никакви административнонаказателни разпоредби, ако не изпълни тази своя

отговорност.

4. Да се добави ново, четвърто, изречение в чл. 13, ал. 1 – „Собственик или ползвател следва да бъде уведомен от управителя или председателя на управителния съвет и чрез изпращане на покана за свикване на общо събрание по електронна поща и/или на телефонен номер, попълнени в книгата на етажната собственост.“

Мотиви: Понастоящем достатъчно широкото разпространение и използване в ежедневието живот на електронна поща и/или на телефонен номер са достигнали до ниво, което позволява без затруднения да бъдат уведомявани собственик или ползвател за покана за свикване на общо събрание. Това е особено важно в случай, че собственик или ползвател отсъства временно от сградата поради наложителни причини – здравословни, служебни, ползване на отпуск и др.

5. В предложените промени на чл. 44, ал. 1, изр. 2 думите „общинската администрация“ да се заменят с „Министерство на регионалното развитие и благоустройството“, а думите „и публикува на интернет страницата си данните по ал. 3, съответно промените в тях, в 14-дневен срок от вписването в регистрите“ да отпаднат. Да се добави ново, 3-то изречение – „Общинската администрация публикува на интернет страницата си данните по ал. 3, съответно промените в тях, в 14-дневен срок от вписването в регистрите.“

Мотиви: Мотивите са описани в т. 1.2 от предложението за създаването и поддържането на национален електронен Портал на етажната собственост.

6. В чл. 50, ал. 2, т. 1 текстът след запетаята „но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната“ да отпадне.

Мотиви: Дава се възможност общото събрание на собствениците или на сдружението самостоятелно да преценява, без долна финансова граница, какъв размер на ежемесечни вноски от собствениците да бъде събиран за фонд "Ремонт и обновяване".

7. В чл. 50, ал. 3 и към предложението за нова ал. 8 към чл. 51 да се добави нов текст с който да се уредят правата и задълженията, които възникват при откриване, поддържане, прехвърляне и закриване на банковата сметка и свързаните с нейното обслужване финансови средства (не е изяснено също и откъде ще дойдат тези средства), както и кой носи отговорност за това. Не е ясно също какво представлява „сметка със специално предназначение“ или „разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост“ и има ли такъв вид сметка, който да се предлага в банковата система.

Мотиви: Понастоящем не са ясни и не са уредени правата и задълженията, които възникват при откриване, поддържане, прехвърляне и закриване на банковата сметка и свързаните с нейното обслужване финансови средства (не е изяснено също и откъде ще дойдат тези средства), както и кой носи отговорност за откриването, прехвърлянето и закриването на сметката.

8. В Допълнителните разпоредби, като нова точка на § 1, да се изясни термина „нововъзникнала етажна собственост“, употребен в чл. 12, ал. 6 и чл. 21, ал. 4 от ЗУЕС.

Мотиви: Няма яснота какво означава този термин и дали е взет от действащото законодателство.

С уважение,

Михаил Василев

Понастоящем живущ в сграда - етажна собственост, бивш домоуправител и касиер в сграда - етажна собственост

**Автор:** Mihail Vasilev (28.09.2022 11:20)

Предложения за промени - част 1

Уважаеми госпожи/ господа,

Във връзка с обявената възможност за предложения за изменения и допълнения в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), отправям следните предложения:

1. Регламентиране на създаването и поддържането на **национален електронен Портал на етажната собственост**. Порталът би могло да бъде създаден от МРРБ, а информацията в него следва да бъде актуализирана от гражданите и от отговорните институции по ЗУЕС. Изграждането на този портал следва да бъде в съответствие с разпоредбите на Закона за електронното управление и на приложимите нормативни документи. Порталът може да съдържа следните компоненти:

- **Регистър на сградите - етажната собственост**

Мотиви: Според настоящите разпоредби на от ЗУЕС липсва подобен регистър. Наличието на актуални данни за броя на сградите - етажната собственост, които да бъдат събирани и анализирани в такъв регистър имат за цел осигуряване на добра основа за провеждането на адекватна стратегическа и програмна политика в жилищния сектор. Национален регистър на сградите - етажната собственост би следвало да се създаде от МРРБ, като съответните общински администрации следва да имат достъп до него и да поддържат данните актуални. Този регистър следва да бъде изграден и/или синхронизиран с бъдещия Портал за устройството на територията (§ 50 от ПЗР на Закона за устройство на територията (ЗУТ)) и информационните масиви на Агенцията за геодезия, картография и кадастър.

- **Регистър на сдруженията на собствениците в сградите - етажната собственост**

Мотиви: Според настоящият чл. 44 от ЗУЕС общинската администрация създава и поддържа публичен регистър на сдруженията на собствениците в

ЗУЕС наистина има нужда от преправяне, но дори сега сме свидетели на фиктивни събрания между "трима собственика", които си пишат коорум след това предават във общината...

сздадени и поддържани 265 на брой регистъра (реално по-малко на брой, После си изготвят протокол не всяка община традиция без обсъждане), документите и подписите, директори и газаредности, въпреки че е необходимо да бъдат обобщени данни за тези сдружения с цел осигуряване на добра основа за

Никой не разбира как да се правят такива стратегии и как да се анализират данните. Да де, ама според ЗУЕС в общината му е да се правят проверки и самите общини си

администрации следва да имат достъп до него и да поддържат данните в Това е реален случай с мой съсед... Ако кворумите се намалят допълнително, става още по-абсурдно и лесно схемаджийството.

- **Регистър на търговците по смисъла на Търговския закон или по Също така, ние плащаме по банка, но домоуправителят ОТКАЗВА да предоставя отчети за приход/разход, няма лост с който да бъде накаран. Кмета вдига рамене...**

- **Регистър на техническите паспорти на сградите - етажната собственост** (за Това с домовата книга също е абсурдно да се движи от такова лице, защото се предоставят доста лични данни, включително име и фамилия. Аз примерно, съм твърдо против тази личност да ми знае имената. Домовата книга - кой къде живее, трябва според мен да се движи от общината, както се

- **Регистър на техническите паспорти на сградите - етажната собственост** (за създаване и поддържане на този регистър ЗУЕС ще трябва да се синхронизира с ЗУБ) Наемодателите да бъдат така добри да си влизат в ролите на собственици и да си спазват ангажиментите, като такива. Не е нужно да се променят наредбите.

Мотиви: Понастоящем липсва такъв единен регистър. Като част от този регистър, може да бъдат изведени данни за сградите - етажната собственост, които са провели частично или цялостно саниране и съответно бъдат изведени данни за сградите, които е необходимо да бъдат санирани. Както вече бе споменато и по-горе, събирането и анализа на тези данни е с цел осигуряване на добра основа за провеждането на ефективна и ефикасна стратегическа и програмна политика в жилищния сектор.

- **Регистър на сертификатите за енергийни характеристики на нова сграда и на сертификатите за енергийна ефективност на сгради в експлоатация и на части от сгради в експлоатация** (за създаване и поддържане на този регистър ЗУЕС ще трябва да се синхронизира със Закона за енергийната ефективност).

Мотиви: Понастоящем липсва такъв единен регистър. От него може да бъдат получени данни за енергийната ефективност в резултат от предприети мерки и действия, в т.ч. от проведено частично или цялостно саниране на сгради. Както вече бе споменато и по-горе, събирането и анализа на тези данни е с цел осигуряване на добра основа за провеждането на стратегическа и програмна политика в жилищния сектор и в сферата на енергийната ефективност.

**Автор:** Цветко Маказчиев (07.09.2022 16:54)

Прекалено много проблеми с проекта

**Автор:** Лора П (07.09.2022 10:17)

Непостижимо тъп проект

Както има и други коментари, написаният проект очевидно е писан от човек, който няма нито висше образование, нито какъвто и да е професионален опит да го прави.

1. Когато има изискване за висше образование към депутати, министри и кои да е други висши държавни длъжности, тогава ще поставяте изискване за висше образование на домоуправителя. Ако има човек от блока, който е готов да поеме отговорност, той трябва да има предимство пред всеки външен, без значение какъв е, с какво образование и какъв опит има.
2. Професионален опит - това е смехотворно, предвид факта, че такава специалност няма в нито една професионална гимназия или университет и никой не издава дипломи. Да не говорим, че на висши държавни позиции има много хора, които са БЕЗ никакъв професионален опит. Ако имате предвид, че някой по стечение на обстоятелствата е бил домоуправител в последните години, то следва да имате предвид също така и това, че той е започнал БЕЗ такъв опит!
3. Достъпът на външни лица (хора без собственост и без да живеят в блока) до личните данни на хората.

Не е допустимо външни лица, дошли от кол и въже, да имат право на достъп до лични данни и да разполагат със средствата, които се събират. Има много наивни хора, които лесно ще се подлъжат да си предоставят и личните документи (лини карти, нотариални актове и др.). Никой не гарантира, че с това няма да има злоупотреби!

4. За разлика от всички фирми и работещи лица, в блока няма работно време.

Професионалният домоуправител ще работи от 9 до 17ч., от понеделник до петък. Трябва да има изискване той да е на разположение 24/7, защото в един блок няма работно време. Всичко може да се случи в 6ч. сутринта или в 22ч. вечерта, както и в събота/неделя. Ако няма домоуправител, който да реагира, тогава за какво ни е изобщо?!

Очевидно е, че промените много фино са в полза на една безработна и за нищо не ставаща гилдия, в която 90% от хората просто са взели една диплома и се чудят как да си осигурят работа с гарантиран доход - юристите!

Ако не могат да работят в пазарна среда, да си скъсат дипломите и да ходят да копаят на нивата.

Лора П.

**Автор:** Антон Стойчев (06.09.2022 18:45)



Уважаеми Госпожи и Господа,

Предложеният за обществено обсъждане ЗИД на ЗУЕС е странен от юридическа гледна точка в сферата на обществените отношения и трябва да бъде преразгледан в значителна част!

Първо: Идеята на законопроекта е да се създадат облекчения за лицата въвеждайки се възможност за водене на електронна книга и електронно участие в събрания, но в същото време се въвежда декларация по образец за регистриране на промени в състава на живущите. Достатъчно би било да се утвърдят необходими данни които да съдържа заявлението до управителя на ЕС, а не такива декларации по образец, защото не всички хора могат да сканират, снимат в цялост и т.н.

Считам, че трябва да отпадне целият чл.17а - В Република България от десетилетие се пишат законопроекти за електронно дистанционно гласуване на национални избори, но основното във всички тях е, че лицата, които са гласували електронно го правят преди провеждането на изборите и за тях отпада възможността да гласуват физически с отразяване в избирателния списък. Не може да се въвежда "догласуване" след физическото провеждане на събранието, обявено с дата и час, защото така може да се обърне резултата от гласуването.

Следващ проблем е новосъздаденият чл.19, ал.11, в който е записано, че при непровеждане на събрание и неизбиране на управител, кметът служебно назначава човек от ЕС. Това е повече от странна идея до която може да се стигне в следствие именно на проблеми в междусъседските отношения. Ако една ЕС не е провела събрание и не е избрала управител, няма как кмета да определи кой да поеме функцията, защото всеки е в правото си да се откаже и да не желае да поема отговорности в своя живот, за които се изискват умения и време!

На следващ етап от представения ЗИД: чл. 23, ал.1, т.3 - "управителя съхранява плановете и чертежи на сградата" - такива плановете и чертежи на сградата има в много малко ЕС, а снабдяването с тях, понякога и невъзможно струва разход и време, а и дублиране защото за един блок от 10 входа ще има 10 ЕС, а плана на сградата е един и няма за какво да се съхранява в 10 управители. В много от случаите, при необходимост от геодезически действия и нанасяне на промени от правоспособни лица по кадастър в кадастралната карта и кадастралните регистри документ, издаден като копие от неоторизирана институция не се приема за достоверен, така че това ненужно обременява физически лица с административни отговорности и поражда необходимост от заплащане на ненужни такси от съкооператорите!

Чл.23, ал.1, т.3а - основен проблем на ЕС е, че хората в България не желаят да се натоварват с неблагоприятна дейност водеща до междусъседски разпръвки, така че не въвеждайте изисквания, които обременяват тази дейност и в малкото ЕС, където всичко върви безпроблемно. Много е сложно да се представя такъв отчет ежемесечно, а в същото време и при поискване от живущ, защото този отчет трябва да съдържа информация за текущо неплатили съседи което е грубо нарушение на личните права и лични данни за които толкова се стараем да ги опазваме в България!

На следващо място поредната странност на този ЗИД на ЗУЕС е чл.23, ал.6 - документите се предават от стария на новия управител в 30-дневен срок. Считам, че не трябва да има толкова раздут срок, защото добрия стопанин трябва да може да предаде документите веднага, а не да се крие зад срокове, понякога в опит да се извърши нещо нередно!

Относно чл.24, ал. 8 и нововедението за задължително откриване на банкова сметка на ЕС. Считам, че е неприемливо да се въвежда като законово изискване от гледна точка на това, че разходите за поддръжка на банкови сметки на юридически лица и лица с нестопанска дейност непрекъснато нарастват във всички банки опериращи на територията на РБ. Второто е, че при събиране на входни такси в брой, след това управителят трябва да ги внася в тази сметка, а няма банка, която да няма такса за вноска на каса. Справка на сайтовете на всички банки показва, че тези такси за извършени дейности на гише в офис се увеличават непрекъснато и въвеждайки регламента в закон означава, че се извършва лобизъм в полза на банките!

Наистина апелирам да се преосмисли писането въобще на такива законопроекти, които са създадени сякаш единствено с желание да се затрудняват хората и да се въвеждат ненужни административни регулации, които се самоизключват!

С уважение:

Асен Михалков

**Автор:** stefan Nikolov (03.09.2022 09:26)

Неадекватни предложения

Пореден лобизъм в полза на банките с тези банкови сметки! А фирмите за управление на етажната собственост в голяма част от случаите са безполезни, единственото, което правят е да прибират пари. Най-добрият вариант е човек от блока да е домоуправител, защото е запознат с всеки един апартамент и хората, които живеят там. А отпадането на изискуемия кворум е абсурдно, това означава, че един апартамент може да вземе решение за останалите 40, това ще предизвика междусъседска война. Айде въведете първо отпадане на кворума за Народното събрание, а след това за етажните собственици.

**Автор:** Николай Вълков (03.09.2022 03:45)

ЗУЕС

Относно провеждане на събрание онлайн, като идея не е лошо, но остава открит въпросът как ще се идентифицират собствениците, особено при вземането на решения. Също така гласуването не може да се провежда в период от 7 дни. Национални и местни избори така ли се провеждат, в период от една седмица, или има определен ден и часове? Финансовите решения са много важни и не може с лека ръка да се определи как ще се разпределят парите. Възможно е да се манипулира както онлайн участието, така и изпращането на решения по електронен път. Управителният съвет почти винаги не е избран единодушно и има различни интереси, които трябва да се вземат предвид.

Също така, промяната не отчита факта, че апартамент може да се обитава от наемател, а не от собственик, или да е необитаем. Несправедливо е да се събират пари от хора, които не ползват дадени услуги. Който ползува, плаща, защо трябва този, който не ползува да плаща за другите, това да не е комуна?

Най-добре е всяка ЕС да си има собствен правилник, който да следва определени принципни положения в ЗУЕС, а държавата да не се меси в уреждането на детайлите на взаимоотношенията, така са уредени нещата на Запад. Защо ЗУЕС се разпорежда задължително вноската за ремонти да е не по-малко от 1% от МРЗ, ами ако няма нужда от ремонти?

Въпросите за квалификациите на професионалните домоуправители не трябва да са част от ЗУЕС, а трябва да са обособени в друг нормативен акт, който може да се изменя по-често. На запад има лицензиране на управители и мениджъри на собственост, изобщо не е нужно те да бъдат с висше образование, има си школи и професионални асоциации за тази цел.

**Автор:** Борис Кумпиков (02.09.2022 22:20)

Тъпо, Седларов

Вишист ли се пише или висшист? Да знам каква диплома да си разпечатам от интернет. Общо взето промените очевидно са писани от хора, които никога не са си плащали сметките за етажната собственост. Поредното слабоумно чиновническо усилие.

## История

**Начало на обществената консултация - 02.09.2022**

**Приключване на консултацията - 03.10.2022**

**Справка за получените предложения - 12.06.2023**

[Справка за отразяване на предложенията и становищата](#)

**Окончателен акт на Министерския съвет**

---