



ОМБУДСМАН НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**ДО
Г-ЖА ПЕТЯ АВРАМОВА
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО АВРАМОВА,

Обръщам се към Вас по повод на множество жалби и сигнали, постъпили в институцията на омбудсмана, във връзка със Закона за управление на етажната собственост и инициативата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството за изготвяне на законопроект за изменението му. Въпроси във връзка с тази инициатива бяха поставени от граждани и на приемните на омбудсмана не само в София, но и в страната.

Законът за управление на етажната собственост /ЗУЕС/, който е в сила от 01.05.2009 г., вече десет години регулира отношенията в етажната собственост в България като неколkokратно е изменян и допълван.

За съжаление, видно и от постъпващите жалби и сигнали, гражданите свързват темата за етажната собственост и управлението на сгради в режим на етажна собственост на битово и житейско ниво предимно със скандали във входа и неразбирателство между съседите, когато трябва да се събират средства или да се извършват спешни ремонти.

От изложеното в жалбите до омбудсмана може да се направи извод, че до момента ЗУЕС не е постигнал една от основните си цели, а именно сградите в режим на етажна собственост да са съществен елемент от изграждането на устойчив жилищен сектор, да са поддържани и управлявани правилно. Макар че законът установи някои добри практики, съществуват все още редица проблеми в отношенията между собствениците в сгради в режим на етажна собственост, както и между собствениците и органите на централната и местната власт.

По тази причина считам, че е необходима съществена преценка на закона, доколкото ЗУЕС не успява ефективно да регулира отношенията в етажната собственост, и приветствам инициативата на Министерството на регионалното

развитие и благоустройство за изготвяне на изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост.

В тази връзка, предлагам на Вашето внимание няколко принципни въпроса, поставяни от гражданите, по повод предстоящото изготвяне на законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост.

1. Дефиниране на разходите за управление – това са разходите за възнаграждение на управителните и контролните органи и разграничаването им от разходите за поддръжка – разходи за заплащане на ел. енергия, вода, отопление, почистване, обслужване на асансьор. Дефинирането на разход за управление ще доведе до насърчаване и подкрепа дейността на управителите на етажна собственост и ще стимулира правилното управление на сгради в режим на етажна собственост.

2. Прецизиране на разпоредбата на чл. 51 от ЗУЕС. В настоящата уредба е регламентирана възможността някои собственици, които не обитават жилищата си, да бъдат освободени от вноса за управление и поддръжка, което води до напрежение в етажната собственост и създава условие за несправедливо разпределение на разходите. В този смисъл е добре да се обмисли възможността при разпределянето на разходите за поддръжка на общите части същите да се дължат от собствениците без оглед обитаемостта на самостоятелните им обекти предвид разходите за абонаменти и услуги в сградата, които се плащат непрекъснато.

3. Облекчаване на кворумите за провеждане и вземане на решения на общото събрание на собствениците. Това е необходимо с оглед на нарастващия брой необитаеми жилища в сградите и на незаинтересовани собственици, които не присъстват на общите събрания в сгради в режим на етажна собственост.

4. Особено наложителна е промяна, свързана с разширяване на правомощията на общото събрание, когато собственик в сграда в режим на етажна собственост не иска да заплаща месечните вноски за управление и поддръжка, както и за неотложни и необходими ремонти. Това е много съществен проблем, който би могъл да бъде разрешен с предвиждането на възможност за увеличаване размера на глобите за неизпълнение на задълженията на собственици, регламентирани от ЗУЕС, като може да бъдат предвидени и други санкции по отношение на собствениците, които не изпълняват задълженията си към етажната собственост.

5. Регламентиране на дейностите по професионално управление на етажната собственост и създаването на регистрационен режим на дружествата, изпълняващи дейност по управление и поддръжка на сгради в режим на етажна

собственост. По този начин ще се въведат единни стандарти за тази дейност, както и ще се регламентира контролът на държавата върху дейността им.

6. Увеличаване на правата и задълженията на местните власти в контрола по прилагането на закона. В своята работа непрекъснато се сблъсквам с проблеми на гражданите, при които основният принцип на закона - „саморегулацията“ не е изпълним. В много случаи собствениците не могат да стигнат до еднозначно решение и да управляват правилно етажната собственост. Това води до засилено напрежение сред живеещите в сгради в режим на етажна собственост. В тези случаи те имат нужда от местните власти, които да служат за арбитър по възникналите проблеми между тях. В този смисъл считам, че е наложително в изменението на закона да се увеличи контролът на местната власт по прилагането на закона.

С оглед на изложеното, моля да ме информирате за напредъка на инициативата за изработване на законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, предвид че срокът за представяне на идеи и предложения за промяна беше до 15.04.2019 г., а до момента няма публикуван за обществено обсъждане проект. Надявам се, че изложените по-горе проблеми и препоръки ще бъдат обсъдени и взети предвид при изготвянето на законопроекта.

С уважение,

**ДОЦ. Д-Р ДИАНА КОВАЧЕВА
ОМБУДСМАН НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**