

До
Г-жа Петя Аврамова
Министър на
Регионалното развитие и благоустройството
Т У К

София, 11.01.2019г.

Относно: Проблеми в прилагането на Закон за управление на етажната собственост (ЗУЕС) и предложения за законодателни промени

Уважаема Г-жо Министър,

Приетият през 2009 година ЗУЕС беше дългоочакван акт. За първи път в страната се уреждат със закон обществените отношения, свързани с управлението на сгради в режим на етажна собственост, правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. Обстоятелството, че повече от 60% от населението в страната обитава жилищни сгради в режим на етажна собственост, и значимия брой на сгради със смесено предназначение, също така, управлявани в режим на етажна собственост дават представа за мащаба и социалната значимост на темата.

Практическото прилагане на закона показва във времето дефекти и наложи неколкостранно съдържанието му да бъде променяно. Оценяме, че промените са, като цяло, в положителна насока, но са силно недостатъчни. Продължаваме ежедневно да се сблъскваме с редица проблеми, които не са решени нормативно, а и в закона има текстове, които са неработещи, макар че са много необходими. Като цяло, практиката показва, че ЗУЕС не успява ефективно да регулира отношенията в етажната собственост.

В тази връзка, след допитване до нашите членове и провеждане на вътрешна дискусия, БГФМА предлага на Вашето внимание няколко тематично обособени групи от принципни въпроси за евентуални промени в ЗУЕС, както следва:

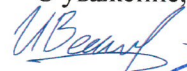
1. Прецизиране на правата и задълженията на собственици и ползватели в сгради в режим на етажна собственост;
2. Създаване на по-ясни правила за общежитие в сградите в режим на етажна собственост и по-добре работещи механизми за контрол и санкции;
3. Засилване ролята и функциите на професионалното управление на сгради в режим на етажна собственост;

4. Въвеждане на изисквания и форми на контрол за лицата (физически и юридически), които предоставят услугите на професионално управление на етажните собственисти;
5. Засилване ролята на публичните власти в прилагането на ЗУЕС.

Нашите мотиви за исканите промени, представяме в отделно Приложение към настоящето писмо.

Надяваме се, нашите аргументи да послужат като основа за дискусия на проблемите и изразяваме нашата готовност да участваме активно, на експертно ниво в нея, като дадем конкретни предложения за промени в ЗУЕС.

С уважение,



Иван Велков
Председател на УС на БГФМА



МОТИВИ

КЪМ ИСКАНЕТО НА БГФМА ЗА ПРОМЕНИ В ЗУЕС

1. Прецизиране на правата и задълженията на собственици и ползватели в сгради в режим на етажна собственост

Задълженията на собственици и ползватели, съгласно ЗУЕС, имат пожелателен характер, доколкото предвидените санкции за неизрядни собственици са символични, а предвидените методи за налагането им трудно изпълними, особено при липсата на професионално управление. Значителни санкции, обаче, са предвидени за членовете на управителния съвет, въпреки, че не са длъжностни лица, приели са вмененото им от закона задължение за участие в управителното тяло на етажната собственост (чл.20 не допуска отказ от участие) и изпълняват тези функции безвъзмездно. Съчетанието от тези два фактора не водят до добро и ефективно управление на сградите в режим на етажна собственост.

Същевременно, етажната собственост **не разполага с достатъчно права и адекватни правни способности** за налагане на решения от обща необходимост и интерес, например:

- при нежелание за участие в общи събрания и вземане на общи решения,
- при необходимост за осигуряване на достъп във връзка с проверки за нерегламентирано ползване на услуги на експлоатационните дружества, за сметка на изрядните съседни,
- при липса на контакт със собственик в необитаемо жилище и т.н.

2. Създаване на по-ясни правила за общежитие в сградите, в режим на етажна собственост и по-добре работещи механизми за контрол и санкции

- Книга на етажната собственост

В сградите в режим на етажна собственост, в масовия случай, книгата не се поддържа адекватно, няма контрол и санкции за това. Като правило липсва адекватна информация за обитаващите сградите (констатацията е валидна за всички, освен за сгради с минимален брой обособени обекти). Често от собствениците се подава невярна информация, с цел неплащане на дължими суми към етажната собственост (събирани на база брой обитатели).

Всичко това представлява реална пречка за нормалното управление и поддържане на сградата, демотивира изрядните собственици. Липсва процедура, по която да се търси отговорност за невярно подадена информация относно брой живущи, особено след отпадане на задължението за вписване на обстоятелствата в общината.

- Разходи за управление и поддържане на общите части

Общите разходи обичайно се делят на две групи: постоянни и променливи. ЗУЕС (чл.51) предполага освобождаване от плащане при необитаване за повече от 30 дни

в годината. Тази норма, очевидно не отчита наличието на постоянни разходи за управление и целогодишна поддръжка (например на осветление в общи части, такса поддръжка на асансьор, зелени прилежащи пространства и т.н.), които не се влияят от броя на обитаващите. Напротив, неплащането в случая от едни собственици/обитатели е за сметка на останалите, а това често е предпоставка за конфликти.

В тази връзка, считаме за много необходимо, преразглеждането на начина на разпределение на дължимите суми за управление и поддръжане на общите части, предвиден в закона.

- Липса на законова възможност за поддържане на банкова сметка на етажната собственост

В съответствие с разпоредбите на ЗУЕС, единствено средствата за фонд „Ремонт и обновяване“ могат да бъдат съхранявани в сметка със специално предназначение, открита на името на Председателя на УС. (чл.50 ал.3). От това следва абсурдната ситуация, в етажна собственост с напр. 100 самостоятелни обекта, касиерът да съхранява „под дюшека“ значителни суми в брой или незаконно да открие банкова сметка. Допълнително утежняващо обстоятелство е времето, което е необходимо за събиране на сумите „от врата на врата“, а не по банков път.

Описаната ситуация, от една страна, не отговаря на технологичните възможности на 21 век, а от друга страна – повишава риска от неадекватен контрол от страна на етажната собственост на действията на на избраното за касиер лице.

3. Засилване ролята и функциите на професионалното управление на сгради в режим на етажна собственост

Управлението на етажната собственост изисква наличие на комплекс от компетентности, които обикновеният гражданин, избран за домоуправител трудно може да съвместява. Дори и да ги притежава – няма аргументи в защита на тезата, че в пазарна икономика, той трябва да ги упражнява безплатно, каквато е презюмцията на закона. Нещо повече - ЗУЕС вмениява **задължение за участие** в управлението за собствениците/ползвателите (чл.20).

Същевременно, общопризнат факт е, че непрофесионалното управление/липсата на адекватно управление и поддръжка е главната причина за съществуващото недобро състояние на сградния жилищен фонд.

Една от основните цели, които си поставя новата национална жилищна стратегия е свързана с обновяване на съществуващия жилищен фонд. В тази връзка, очевидна е необходимостта от засилване ролята и функциите на професионалното управление, доколкото обновяването е с несравнимо по-висока сложност от рутинната поддръжка на една сграда.

4. Въвеждане на изисквания и форми на контрол за лицата (физически и юридически), които предоставят услугите на професионално управление на етажните собствениости

Направените промени в ЗУЕС през 2016 година (чл. 19 ал 8) отвориха възможност пред етажните собствениости за използване услугите на професионалното управление, чрез възлагане на правомощия на УС или на част от тях на юридически лица.

Понастоящем повече от 100 са фирмите, предлагащи такива услуги. Липсата на традиции и опит, правила за работа и достатъчно развит и конкурентен пазар за тези услуги създават недобра среда. Често неясното качество на предлаганите услуги поражда негативизъм и недоверие в ползвателите, от което страдат етажните собствениости, а това от своя страна пречи и на развитието на бизнеса.

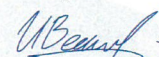
Публикуваната за обществено обсъждане Национална жилищна стратегия предвижда въвеждане на регулация/стандарти от страна на МРРБ за упражняващите професията, както и въвеждане на контролни механизми за икономическите оператори, които искат да се занимават с предлагане на такива услуги.

БГФМА е готова да подкрепи усилията на институциите в тази посока с конкретни идеи и предложения по темата.

5. Засилване ролята на публичните власти в прилагането на ЗУЕС

Доколкото ЗУЕС предвижда някакви правомощия на публичните власти, свързани с прилагането му, на местните власти са вменени минимални функции, а други държавни институции не са ангажирани. Настоящата практика показва недостатъчна ефективност. Увеличаване правата и задълженията на местните власти в контрола по прилагането на закона би помогнало по-доброто управление на сградите в режим на етажна собсвеност.

С уважение,



Иван Ведков

Председател на УС на БГФМА

