

# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРЕТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

КОМИСИЯ ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ

### ДОКЛАД

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх. №	553 - 04 - 39
Дата	15 / 09 2015 г.

**ОТНОСНО:** Законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, № 502 – 01 - 56, внесен от Министерски съвет

На редовно заседание, проведено на 10 септември 2015 г., Комисията по регионална политика, благоустройство и местно самоуправление обсъди Законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, № 502 – 01 - 56, внесен от Министерски съвет на 06. 07. 2015 г.

В заседанието на комисията взе участие г-жа Таня Милева - началник на политическия кабинет на министъра на регионалното развитие и благоустройството, която представи законопроекта от името на вносителя.

Основната цел на законопроекта е да се изменят и допълнят отделни разпоредби в Закона за управление на етажната собственост с оглед постигане на по-голяма прецизност по отношение на правомощията и задълженията на етажната собственост и относно осъществяването на контрол при изпълнението на тези задължения. Предложени са изменения в задълженията на собствениците по отношение поддържането на сградата в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания от Закона за устройство на територията, както и забрани да не се извършват строителни и монтажни работи, които ще влошат състоянието на сградата. В допълнение собствениците ще са длъжни да се грижат за безопасната експлоатация на всички съоръжения и инсталации в сградата, да не извършват дейности в общите части на сградата, включително и по фасадата, които нарушават тяхната цялост и архитектурен вид, носимоспособността, устойчивостта на строителната конструкция, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата.

Предвидена е възможност правомощията на управителния съвет (управителя) на етажната собственост и на сдружението на собствениците или част от тези правомощия да се възлагат на юридически лица с договор за срок до две години, което ще позволи етажната собственост или сдружението на собствениците да предостави управлението на общите части на специализирани компании за управление.

Въвежда се изискване за нововъзникнала етажна собственост да избира управителен съвет (управител) в 6-месечен срок от въвеждането на сградата в експлоатация с цел да се осигури навременно управление на етажната собственост и да се гарантира законосъобразното вземане на решения в рамките на етажната собственост.

Измененията ще позволят да се регистрират сдружения на собствениците за няколко сгради в режим на етажна собственост, които са изпълнени при свързано застрояване.

При поискване ще може да се издава на собствениците документ за наличието или липсата на задължения към етажната собственост или към сдружението на собствениците.

Предлага се при промяна на собствеността върху самостоятелен обект членството в сдружението да се прехвърля на новия собственик, като за задълженията към сдружението, станали изискуеми преди промяната на собствеността, ще отговаря старият собственик, освен ако при промяната на собствеността не е уговорено друго.

Прецизирани са текстовете относно извършването на неотложен ремонт с цел постигане на по-голяма яснота относно сроковете, в които следва да се извърши ремонтът. Въведен е ред за осигуряване на достъп от собствениците, както и ако бъде отказан достъп за извършване на дейностите, които са свързани с извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство или обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата. По този начин се постига и съответствие с разпоредби на Закона за устройство на територията.

В законопроекта са въведени и нови административнонаказателни разпоредби във връзка с изискването за извършване на неотложен ремонт, като при неизпълнение на задълженията на председателя на управителния съвет (управителя) е предвидена глоба в размер от 500 до 1000 лв., съответно на кмета на общината или района – от 300 до 700 лв. Предвидена е глоба или имуществена санкция за неизпълнение на задълженията в случаите, когато правомощия на управителен съвет (управител) са възложени на физическо или юридическо лице, които не са собственици.

В хода на дискусиата народните представители подкрепиха предложените промени. Обърнато бе внимание на необходимостта от прецизиране и допълване на отделни разпоредби, свързани с извършването на неотложните ремонти, регламентиране на определени изисквания за статута и дейността на лицата, на които може да се възлага управлението на етажната собственост, както и прецизиране на размера на предложените санкции.

В Комисията е постъпило становище от Националното сдружение на общините в Република България, в което се изразява принципната подкрепа към законопроекта, като същевременно са направени и някои бележки и предложения, които част от изказалите се народни представители считат, че с оглед на тяхната целесъобразност следва да бъдат взети предвид между двете гласувания.

Въз основа на дискусиата и в резултат на проведеното гласуване, Комисията по регионална политика, благоустройство и местно самоуправление с **9 гласа** - “за”, **0 гласа** - “против” и **2 гласа** – “въздържал се”, предлага на Народното събрание Законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, № 502 – 01 - 56, внесен от Министерски съвет, да **бъде приет** на първо гласуване.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ  
НА КОМИСИЯТА ПО  
РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,  
БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ.**

**Найден Зеленогорски**