

Част 2 Законова рамка за сдруженията на собственици в България

Високата обществена значимост на сдруженията на собственици в България определя необходимостта от съвременна, адекватна на съществуващите условия и добре работеща законова основа, която е най-сериозната предпоставка за създаването, развитието и функционирането на тези сдружения. Законовата рамка регулира организационните и финансови аспекти на процеса на обновяване, поддръжка и управление на жилищния фонд в България. Същевременно, тя определя механизмите и източниците за съществуващите и бъдещи субсидии за сдруженията на собственици.

Съществуваща и предстояща законова рамка

Съществуването и функционирането на сдруженията на собственици в България се регулира от:

- ЗАКОНА за устройство на територията;
- ЗАКОНА за собствеността;
- ЗАКОНА за етажна собственост и Правилника за управлението, реда и надзора в етажната собственост.

Тече обсъждането на новия Закон за етажната собственост, който е насочен към регулирането от законова гледна точка на процесите по саниране на жилищните сгради, тяхната ефективна поддръжка и управление.

Придобиване на собственост върху земя с реализирано право на строеж

С промените в Закона за собствеността през 1996 г. се създаде правната възможност лицата, придобили право на строеж върху държавна или общинска земя до 13 юли 1991г., да могат да придобият и правото на собственост върху земята. Аналогична възможност имат и лицата, които в този период са придобили идеална част от правото на строеж – те могат да придобият идеална част от собствеността на земята, върху която е построена сградата. Съгласно визираната разпоредба – параграф 27 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността от 1996г. цената, по която се придобива собствеността, се определя по ред, установен от Министерския съвет.

Горните разпоредби са доразвити в детайли в Постановление № 235 на Министерския съвет от 1996 г. Това е постановлението с което са приети

Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и Правилника за прилагане на Закона за общинската собственост, като последния е загубил действието си след промените в Закона за общинската собственост през 2004г.

В параграф първи и втори на постановлението подробно са разписани хипотезите и реда за придобиване на правото на собственост върху земята, на която е построена жилищна, вилна или друга сграда. С оглед насочеността на проекта за нас представляват интерес хипотезите на параграф втори, регламентиращи възможностите на граждани, притежаващи собственост върху обект в етажна собственост. Съгласно тези разпоредби български граждани, придобили идеална част от правото на строеж върху държавна или общинска земя заедно с правото на собственост върху обект в етажна собственост до 13 юли 1991г. или техните наследници, могат да подадат молба до областния управител, съответно до кмета на общината по местонахождението на имота за придобиване на идеална част от правото на собственост върху земята, върху която е застроена сградата, съответстваща на притежаваната идеална част от правото на строеж, по цени, определени съгласно разпоредбите на глава седма от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост. Същите права имат и гражданите, придобили право на строеж върху идеална част от дворищно регулационен парцел до 13 юли 1991г. за построяване на обект в етажна собственост за задоволяване на жилищни нужди, или техните наследници, както и роднините им по права линия, на които е прехвърлено правото на строеж, като могат да придобият право на собственост върху идеална част от поземления имот, съответстваща на притежаваната идеална част от правото на строеж.

След промените в Закона за общинската собственост през 1999г. застроените имоти, частна държавна собственост, предназначени за жилищно строителство (т.е. застроените със жилищни сгради) преминаха в собственост на общините. Следователно всички молби за придобиване на собствеността върху земята от собствениците на жилище, следва да се подават до кмета на общината, по местонахождението на имота.

Към молбата за придобиване на идеална част от собствеността върху земята, върху която е построена сградата, респективно – върху урегулирания поземлен имот, се прилагат следните документи:

- Документ за собственост;
- Удостоверение за наследници /в случаите, когато молбата се подава от наследници на лицето, придобило правото на строеж/;
- Договор за учредено право на строеж;
- Документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, в случаите когато такава е на лице и те подават молбата;
- Разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа;
- Скица на имота от действащия регулационен план с попълнен кадастър;
- Копие от одобрения архитектурен проект на сградата.

При необходимост могат да се изискват и други документи, удостоверяващи факти и обстоятелства, които са от значение за продажбата. Когато установи, че всички обстоятелства са налице, кметът на общината възлага изготвянето на оценка на стойността на земята и на реализираното право на строеж и издава заповед за определяне на купувача и дължимите плащания, които обикновено трябва да бъдат направени в едномесечен срок. След това се сключва договор за продажба и се правят съответните отбелязвания и вписвания в регистрите.

В случай, че цената на реализираното право на строеж е по-голяма или равна на цената на земята, лицето, подало молба за придобиване на собствеността върху земята, заплаща само дължимите режийни разноски. Ако някое от посочените по-горе условия или документи, удостоверяващи съответните обстоятелства не са налице, правото на собственост върху земята може да се придобие по пазарни цени.

Съществуващи и бъдещи субсидии за сдруженията на собственици

Фонд 'Енергийна ефективност' започна своята дейност. На 21 юни в Агенцията за енергийна ефективност бе подписан договорът за управление на Фонд "Енергийна ефективност". Това е заключителният документ, с който завършва процедурата за избор на управител на фонда. В резултат на продължителен процес на селекция, осъществена в съответствие с правилата на Световната банка, консорциум от три организации - Еконолер (Канада), ЕнЕфект и Елана (България), бе избран за мениджър на Фонд "Енергийна ефективност".

Фонд "Енергийна ефективност" се създаде по силата на Закона за енергийната ефективност, приет през 2004 г. Основният капитал на фонда в размер на 10 млн. долара бе предоставен от Глобалния екологичен фонд на ООН с подкрепата на Световната банка. Българското правителство участва със средства от бюджета в размер на 3 млн. лв., а правителството на Австрия – с 1,5 млн. евро. В процес на договаряне са и други дарения, които се очаква да удвоят първоначалната капитализация на фонда.

Фондът предоставя финансиране за инвестиционни проекти за повишаване на енергийната ефективност в съответствие с приоритетите в националните дългосрочни и краткосрочни програми по енергийна ефективност, приети от Министерския съвет. Фондът финансира следните основни типове проекти:

- Проекти за повишаване на енергийната ефективност на индустриалните процеси;
- Възстановяване и подобряване на енергийната ефективност на сградния фонд във всички сектори: промишленост, търговия, жилищен сектор, както и общинските сгради;

- Потребителите на електрическа и топлинна енергия и на природен газ в сгради - етажна собственост, учредили юридически лица - асоциации, по реда на чл. 152 от Закона за енергетиката, могат да кандидатстват за финансиране на проекти за повишаване на енергийната ефективност от Фонд "Енергийна ефективност";
- Повишаване на енергийната ефективност на инсталациите за производство на топлина, преносната и разпределителната мрежа за топлинна енергия;
- Повишаване на енергийната ефективност на общинските дейности (уличното осветление, събирането и оползотворяването на отпадъците и др.).

Проектите, които се финансират от Фонд "Енергийна ефективност", трябва да отговарят на следните критерии:

1. Най-малко половината от спестяванията на проекта да бъдат от измерими икономии на енергия;
2. Проектът да прилага известни и проверени технологии за енергийна ефективност;
3. Проектът да възлиза на стойност между 30 хил. и 2 млн. лв.;
4. Участието на собственика на проекта да възлиза най-малко на 10 % от неговата стойност;
5. Проектът да има сравнително кратък срок на откупуване - не повече от пет години.

Фонд "Енергийна ефективност" ще предоставя три категории финансови продукти: частични кредитни гаранции, съвместно кредитиране с търговските банки на проекти за енергийна ефективност и консултантска помощ при разработването на проектите. Частичните кредитни гаранции се предоставят за период не по-дълъг от пет години и няма да надхвърлят левовата равностойност на 500 хил. долара за всеки отделен проект. Кредитиране на проекти съвместно с търговските банки. Максималният размер на кредита, предоставен от фонда, ще бъде до 50% от стойността на проекта, когато фондът е водещият кредитор, и до 30% при водещ кредитор търговска банка. Консултантска помощ при разработването на проектите.

Кредитна линия за енергийна ефективност

Европейската банка за възстановяване и развитие и Агенцията за енергийна ефективност (АЕЕ) разработиха нова кредитна линия за жилищния сектор. Общата стойност на кредитната линия е 50 млн. евро. С тези средства ще се подпомогнат проекти за енергийна ефективност в цялата страна. Дарение от 10 млн. евро се предвижда от фонд "Козлодуй". Кредитната линия ще даде възможност на всяко домакинство, получило кредит да ползва безвъзмездно 20%

от стойността на енергоспестяващия проект, но не повече от 850 евро. Европейската банка за възстановяване и развитие предоставя кредити на пет местни банки, които ще стартират кредитните си линии в началото на август. Кредитите ще се предоставят за закупуване на дограми, топло, и хидроизолации на покриви и стени, слънчеви водонагреватели, газови котли и др.

Австрия пък предостави на България безвъзмездно 1,5 млн. евро. Средствата ще се използват за осигуряване на начален капитал на българския фонд "Енергийна ефективност". Дарението ще бъде направено на две равни вноски. В Закона за енергийна ефективност е записано фондът да бъде едновременно финансова институция, която отпуска кредити и гаранции за реализация на проекти за подобряване на енергийната ефективност на производства и сгради.

Стратегия за финансиране на санирането на сгради

Над 655 млн. лв. ще вложи до 2020 г. държавата за изолиране на сградния фонд. Това предвижда приетата от правителството Стратегия за финансиране изолацията на сгради за постигане на енергийна ефективност и план програма за изпълнението ѝ. Реализирането на документа ще започне от 2006 г. Размерът на преките държавни субсидии ще нараства плавно през следващите 15 години. Приоритет при обновяването ще имат многофамилните панелни жилищни блокове, държавните и общинските сгради, които имат неколкостранно по-големи нива на енергопотребление, в сравнение със средните в ЕС.

Изпълнението на стратегията е свързано с приемането на Закон за етажната собственост, който регламентира отношенията по управлението и поддържането на общите части в многофамилните жилищни сгради; уреждане на въпроса със собствеността върху земята в жилищните комплекси на основата на нови устройствени планове на комплексите; изменения в Закона за обществените поръчки, чиято цел е максимално облекчаване на процедурите за изпълняване на публични и частни инвестиционни проекти за енергийна ефективност във всички обществени сектори; популяризиране на мерките за постигане на енергийна ефективност и т.н.

Посочените в стратегията финансови и времеви параметри се основават на приетата от Министерския съвет Национална програма за обновяване на жилищните сгради, и на Закона за енергийната ефективност. В програмата се подчертава, че държавата ще подпомага собствениците на панелни жилища чрез пряка субсидия от 20 на сто от общата стойност на санирането. Отделно от пряката парична субсидия, след обновяването на сградния фонд, собствениците ще придобият собственост върху земята.

Очакваният ефект от изпълнението на националната програма е постигането на икономия на топлинната енергия от 35-40 на сто. В момента най-големи са загубите от прозорците – между 55-65%, и външните стени до 35 на сто.

Санитарането ще осигури устойчивост на сградата, трайно ще бъдат премахнати течовете от покривите, външните и вътрешните фуги, ВиК и отоплителните инсталации и т.н.

Над 91% от жилищния фонд на страната е с масивна стоманобетонна, панелна или масивна конструкция. Според експертни оценки около 680 000 жилища ще имат нужда от санитаране през следващите 10-15 години. От тях 362 000 са панелни, 152 000 стоманобетонни, а 169 000 – масивни. Около 30% от жилищния фонд е на възраст под 30 г., а почти половината е под 40 години. Панелните жилища в страната са 707 441 или над 40% от всички жилища. В тях живее 1/3 от населението. Апартаментите са в 18 900 панелни блока в 120 жилищни комплекса.

За осъществяването на програмата държавата ще създаде необходимите нормативно-правни и финансови икономически условия, ще координира дейността и ще указва методическа помощ на участниците в процеса по обновяването на жилищните сгради. Общините ще бъдат подпомагани при изработването и прилагането на инвестиционните програми за санитаране на жилищата; при реструктуриране на комплексите и образуването на урегулирани поземлени имоти, в които попадат подлежащите на обновяване жилищни сгради; при създаването на различни форми на публично-частно партньорство и др.

Успоредно с прякото субсидиране държавата ще се ангажира с допълнителни мерки за подпомагане – данъчни облекчения за собствениците на жилища след обновяването им и т.н. Предварителните разчети показват, че за 15-те години, в които ще бъде реализирана програмата, ще бъдат наети над 60 000 работници за санитаране на сградите.

Вътрешен устройствен правилник на сдружението на собственици

С вътрешния правилник за управлението и реда в етажната собственост се определят:

- Съставът, мандатът и организацията на работа на Управителния и Надзорния съвет;
- Условието и реда за отдаване под наем или за безвъзмездно ползване на помещения, пространства или на части от тях, които са общи части на сградата;
- Правилата, свързани с използването и поддържането на сградата и на чистотата в нея и около нея, с осигуряването на безопасност и спокойствие на обитателите;
- Условието и реда за достъп до общите помещения, включително до абонатната станция, котелното помещение и др.;
- Други изисквания, свързани с разпоредби на местните власти.