

ПРЕГЛЕД НА ПРОЕКТА ЗА ЗАКОН ЗА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Резултати, 19 февруари 2006

*По искане на Министерството на регионалното развитие и
благоустройството на Република България
С помощта на Българска жилищна асоциация и Фондация Housing+^{1 2}*

За дискусията на Кръглата маса, 22 февруари 2006

Съдържание

1	ОБОБЩЕНИЕ НА ПРЕГЛЕДА	2
2	ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПРИ САЗДАВАНЕТО НА СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИ.....	5
3	ВЗИМАНЕТО НА РЕШЕНИЯ ОТ СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИ.....	8
4	СТИМУЛИ	10
5	ПОДДРЪЖКА НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ	11
6	ДРУГИ ВЪПРОСИ	14
7	ДРУГИ БЕЛЕЖКИ ОТ КОМЕНТИРАЩИТЕ.....	15

¹ Прегледът е осъществен с помощта на MATRA проекта “Устойчиво управление на жилищата в България”, финансиран от холандското Министерство на външните работи

² За контакти:

Марк ван Вийс, Фондация Housing+, vanwees@capsd.nl
Георги Георгиев, БЖА, bha@mail.orbitel.bg

1. ОБОБЩЕНИЕ НА ПРЕГЛЕДА

Кръглата маса на 22 февруари 2006 г., както и този преглед са организирани от Министерството на регионалното развитие и благоустройството и подкрепени от Българска жилищна асоциация и Фондация Housing+ в рамките на проекта “Устойчиво управление на жилищата и засилване на ролята на сдруженията на собственици”. В обобщението на резултатите от прегледа са взети под внимание коментарите на следните експерти:

- Михайл Мереута, президент на Националната лига на сдруженията на собственици в Румъния
- Ерик Бейер, Холандски гаранционен жилищен фонд (DIGH)
- Дик Рейндерс, жилищна асоциация Воонброн, Холандия
- Хюб ван Ейк, Петра Басие, Министерство на жилищната политика, пространственото планиране и околната среда на Холандия (VROM)
- Стратос Парадиас, президент на Международния съюз на собствениците на жилища
- Соки-Тот Габор, Екорис, Унгария

Глава 1 Общи положения

Създаване на сдружения на собственици

- Повечето от експертите подкрепят задължителното създаване на сдружения на собственици в етажните собственоности от началото както за съществуващите, така и за новите етажни собственоности. За съществуващите сгради се предлага преходен период от около 2 години преди Законът да влезе в действие. Законодателството трябва да осигури спазването ‘де факто’ на специфичното законодателство за сдруженията на собственици от страна на съществуващите асоциации до момента на реалното им трансформиране.
- След преходния период цялото законодателство, което касае собствениците на жилища трябва да се отнася до сдруженията на собственици (данъчно, договорно и др.). В Румъния такава мярка е доказала своето значение като важен стимул за създаването на сдруженията на собственици..
- Експертите препоръчват квалифицираното мнозинство от всички собственици да има правото да създава сдружение на собственици (50%+1 или две трети) без съгласието на останалите собственици.
- След създаването на сдружението всички собственици поделят правата и задълженията, свързани със сдружението, но само неговите членове имат право на гласуване и участие във взимането на решения. Като алтернатива всички собственици стават автоматично членове.

Разделянето на сдруженията на собственици в големите сгради

- Повечето експерти отбелязват, че сградата трябва да има едно общо сдружение на собственици, особено поради общия парцел, на който е построена сградата. Всяка структурно обособена част от сградата, в частност стълбищата, биха могли да създадат отделни сдружения в рамките на общите.
- Организационните и оперативните законови задължения могат да отнесат разпределението на отговорностите на различните нива на сдружението. Въпреки това обаче, отделянето на подчинени сдружения може да предизвика увеличение на разходите за управление.

Регистриране

- Приложение към този закон трябва да съдържа примерен модел за статут и съгласие за сдружаване на сдружението на собственици. Процедурата за регистриране трябва да бъде максимално опростена.
- Правителството трябва да субсидира първоначалните административни такси за сдруженията са собственици. Не трябва да се изискват такси за регистриране.

Взимането на решения от сдруженията на собственици

- Взимането на решения на основата на консенсус трябва да бъде избегнато. Законът би могъл ясно да определи какво мнозинство – обикновено (50%+1) или квалифицирано (75%), се изисква за съответен вид решение.
- Законът може също така да определи минимален дял от собствеността да бъде представен на събрание (кворум, 50%+1). В случай, че няма достатъчно присъстващи членове, се планира ново събрание в период от 15 дни. На тази дата могат да се взимат решения независимо от броя на присъстващите членове.

Влизане в сила

- Правилата за привеждане в действие могат да бъдат по-обстойно разработени в Закона.

Стимули

Според всички експерти осигуряването на адекватни стимули и от решаващо значение. Следните стимули биха могли да бъдат въведени.

- Добър, но недостатъчен стимул е отдаването на правото на собственост върху земята ако въпросната сграда е била санирана. Прилежащите територии също могат да бъдат взети предвид.
- Субсидиране на разходите за регистрация.
- Трябва да се осигури подкрепа за сдруженията на собственици при планирането на поддръжката и финансите.
- Освобождаване от данъци само за сдруженията на собственици на приходите, получени от отдаване под наем на общите части за билбордове, антени на мобилни оператори и др.
- По-лесен достъп да заеми и субсидии за сдружения на собственици. Законът ясно трябва да определи избираемостта на сдруженията на собственици за субсидии по Националната програма за обновяване.
- Намаляване на данъците за вноските на собствениците във Фонда за поддръжка.

Поддръжка на общите части

- Експертите имат различни мнения относно метода за разпределение на разходите за общите части на базата на обитателите в сравнение на алтернативния, който се базира на размера на етажните собствености.
- Законът трябва да задължава всяко сдружение на собственици да има описание на общите части, както и списък на собствениците, които ползват всяка обща част.
- Сдруженията на собственици трябва да бъдат свободни да решават дали да наемат външен (квалифициран) управител на собствеността. Съществуват различни мнения за необходимостта в Закона да се специфицират различните договори за поддръжка, както и отношенията между сдружението и управителя на собствеността. Това зависи от това до каква степен този процес се различава от общоприетите практики.
- Законът трябва да включва задължения по създаването на Фонд за управление, както и да дава възможността (не задължителна) за изграждане на други фондове (за поддръжка, резервен, за поправки и др.). Последният може да бъде обвързан с дългосрочен план за поддръжка.

Обединяваща организация за сдруженията на собственици

- Законът може да осигури правото на сдруженията да се обединяват във висшестоящи организации. Не е необходимо да се специфицира какъв вид обединяващи организации могат да се създават. Това трябва да бъде оставено на сдруженията на собственици да решават.
- Законът трябва да задължава национални и местни организации да консултират сдруженията на собственици относно тяхното създаване и функциониране.

Ролята на общините

- Ролята на общините би могла да бъде в предоставянето на техническа помощ на сдруженията. Те могат да работят заедно с други местни институции (събиране на данъци, регулиране на трудовия пазар, пожарната охрана и др.), за да координират контрола и отношенията със сдруженията. Освен това общината може да създаде регистър на сдруженията на собственици.
- Тези дейности могат да бъдат осъществени само ако общините получат необходимата законова база и адекватни ресурси.

2. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПРИ СЪЗДАВАНЕТО НА СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИ

Глава 1: Общи положения

Член 2: Параграф 1 и 2

Настоящият проектозакон постановява като задължително създаването на сдружения на собственици само за нови етажни собственоности. Създаването на такива сдружения във вече съществуващи етажни собственоности е оставено безусловно на доброволни начала.

Въпроси:

- Трябва ли създаването и регистрирането на сдружения на собственици да стане задължително за вече съществуващите етажни собственоности след привеждането в действие на Закона?

Стратос Парадияс, VROM, Ерик Бейер, Соки-Тот Габор: Да

Михай Мереута: Да. В Румъния Върховният съд излезе с решение относно задължителния характер на създаването на сдружения на собственици.

Понастоящем, при придобиването на апартамент всеки приема определени задължения и спазване на правила. Задълженията на собствениците са различават от тези на наемателите или обитателите.

Дик Рейндерс: За сдружения на собственици в новопостроени сгради трябва да бъде задължително, а за вече съществуващи етажни собственоности – не. Независимо от това, трябва да бъдат създадени всякакви възможни стимули, които да подкрепят собствениците на жилища да създадат доброволно такова сдружение. Холандският опит в тази област показва, че задължителните сдружения на собственици лесно могат да се превърнат в латентни сдружения с всички последици от това като лошо управление, поддръжка и др.

- Необходим ли е преходен период за съществуващите етажни собственоности (доброволни, но подпомогнати от стимули за подпомагане)? Колко дълъг трябва да бъде този преходен период (например 5 години)?

Стратос Парадияс: две години, които могат по-късно да бъдат удължени при необходимост

VROM: от 1 до 3 години

Михай Мереута:

- Преходният период трябва да бъде 2 години.
- Освен това, свързаното законодателство (данъчно, договорно и др.) трябва да се отнася след тези 2 години само до сдружения на собственици. В Румъния тази мярка беше най-важната за ускоряването на процеса на трансформиране от сдружения на наематели в сдружения на собственици.

Ерик Бейер: 3 години, в комбинация със схема от стимули за насърчаване.

Дик Рейндерс: *Не, стимулите трябва да бъдат достатъчни. В случай обаче, че законовото задължение за създаване на сдружения на собственици в съществуващите етажни собственоности е желано преходен период от 5 години би бил уместен.*

Соки-Тот Габор: *Не повече от 1 година*

- Или като алтернатива Законът трябва да определи дата, на която доброволното създаване на сдружения да бъде преценено и да остави отворена възможността за въвеждането на задължителност в бъдеще?

Стратос Парадис: *Не*

VR0M: *Не като предимство, защото може да предизвика проблеми в бъдеще.*

Михай Мереута: *Законодателството трябва да постановява, че до момента на трансформиране съществуващите етажни собственоности ще прилагат на практика законодателството, свързано със сдруженията на собственици.*

Дик Рейндерс: *Също е възможно.*

- Ако се приеме принципът на доброволното сдружаване възможно ли е Законът да позволява създаването на сдружения на собственици в случай, че не всички собственици желаят да станат негови членове?

Михай Мереута, Дик Рейндерс: *Да*

- В такъв случай какво трябва да бъде мнозинството от собственици на жилища, което да наложи създаването на сдружението и задължителното членство върху тези, които нямат желание? Такава опция би подпомогнала създаването на сдруженията в преходния период.

Михай Мереута: *Мнозинство 50 + 1. Собствениците имат всички задължения, които произтичат от съществуването на етажната собственоност, но те нямат правата, които се предоставят от членството (гласуване, взимане на решения и др.).*

Дик Рейндерс: *Мнозинството не трябва да бъде много голямо, 75%.*

Стратос Парадис: *Ако мнозинството е 2/3, тогава сдружението ще бъде създадено и всички ще бъдат (задължително) членове.*

VR0M: *Членството трябва да бъде задължително, за да се избегне подобно положение.*

Соки-Тот Габор: *Сдружението на собственици като юридическа форма не трябва да бъде оставяна като отворен избор – това е част от законовата структура на етажната собственоност. Всички регистрирани етажни собственоности автоматично трябва да бъдат в съответствие със законодателството по отношение на тяхното организационно и административно учредяване.*

- Ако се създаде доброволно сдружение на собственици в съществуваща етажна собственоност, трябва ли да стане задължително за новопостъпващите да се присъединят?

Стратос Парадас, VROM, Дик Рейндерс: Да

Михай Мереута: *Не. След определено време те сами ще стигнат до решението да се присъединят, за да могат да участват в процеса на взимане на решения.*

- Може би ще бъде по-ефективно и реалистично създаването на няколко сдружения на собственици за отделните части на големи жилищни сгради. Как това да се включи в Закона?

Стратос Парадас: *Сдружението на собственици трябва само едно с повече от една „секции“ за всяка отделна част на сградата. Ако обаче земята под сградата е обща може да има само едно сдружение на собственици.*

VROM: *Сдружението на собственици не трябва да бъде прекалено малко. Зависи от структурното единство на отделните сегменти на сградата.*

Михай Мереута: *Решение за ограничаване/разделяне на етажната собственост, където разделителният подход е възможен от техническа/структурна гледна точка. Например, Сдружения на собственици да се създадат за всяка стълбищна клетка. Имайки предвид румънския опит, такова ограничаване определя повишаването на разходите за управление.*

Ерик Бейер: *Всяка стълбищна клетка изисква отделно сдружение на собственици. Това сдружение е отговорно за всички общи части, отнасящи се до тази стълбищна клетка.*

Дик Рейндерс: *Едно общо сдружение на собственици и няколко подчинени сдружения, които да допринасят финансово за общото организация за техните общи части. Ръководителите на подчинените сдружения са членове на общата организация.*

Соки-Тот Габор:

- В Унгария големите сгради могат да имат множество сдружения на основата на техническите или експлоатационните условия (например: хора, чиито апартаменти се отварят от една стълбищна клетка или различни крила на сградата). Въпреки това обаче, доколкото сградата в крайна сметка е един комплекс, необходимо е съществуването на едно административно тяло.
- Съществуват множество примери, където организационни и оперативни закони изисквания задължават създаването от всички етажни собственоности на общ задължителен документ, който да регулира тяхната оперативна и административна система и отпраща отделните въпроси към различните нива на сдружението на собственици.
- Подчинените сдружения имат определяща власт върху аспектите, които непосредствено се отразяват на тяхната площ. Въпреки това обаче, общите въпроси трябва да се решават от Общото събрание, което се свиква поне веднъж годишно и на което присъстват всички членове на сдружението.

- Като следствие от Закона за етажна собственост бъдещите сдружения на собственици трябва да преминат през потенциално трудна процедура. По какъв начин Законът би могъл да бъде променен, за да стане възможно регистрирането по опростена процедура?

VROM: *Правителството може да субсидира първоначалните административни такси.*

Михай Мереута: *Приложение към този Закон трябва да съдържа насоки и образец за статут и съгласие за сдружаване на сдруженията на собственици. Да няма такса за регистрация. Съдилищата трябва да определят съдии, които да имат специална компетентност за регистрирането на сдружения на собственици. Съдебните решения за регистрирането на сдруженията на собственици трябва да бъдат приемани без задължението за присъствие на представители на сдруженията. Решенията трябва да бъдат изпращани по пощата.*

Ерик Бейер: *Дали наистина процедурата е толкова трудна? Нотариус, данъчна служба, общински регистър. Процедурата ми изглежда нормална.*

Дик Рейндерс: *Не познавам толкова добре българското законодателство, но регистрационната процедура за сдружения на собственици трябва да бъде максимално опростена, защото те не са (търговски) фирми, а доброволни организации и трябва да бъдат третираны като такива. Според мен опростена регистрация в общината и в данъчната служба трябва да бъде достатъчна.*

Соки-Тот Габор: *В Унгария поземлената регистрационна система регистрира етажната собственост и като негови части индивидуалните апартаменти. Сдружението на собственици не е официално регистрирано тяло, но всички собственици от етажната собственост автоматично стават нейни членове, което значи, че те имат права и задължения не само като индивидуални собственици на апартаментите. Сдружението на собственици би могло да бъде юридическо лице, което има предимството при добро управление да бъде финансирано като юридическо лице (в Унгария това не е така).*

3. ВЗИМАНЕТО НА РЕШЕНИЯ ОТ СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИ

*Глава 3 Създаване и управление на сдруженията на собственици
Член 13 и по-специално 17*

Проектозаконът определя Общото събрание като тяло, което взима решенията, както за ежедневната поддръжка и управление, така и за подобряване и разширяване на сградата (Член 13). Член 17 постановява, че събранието е законно ако повече от три четвърти от неговите членове присъстват. Проектозаконът не определя с какво мнозинство могат да се взимат решения.

Въпроси:

- Трябва ли Законът да определя какъв тип решение се изисква за решаването на различните видове въпроси, които са изброени в Член 17 (обикновено мнозинство, квалифицирано мнозинство, консенсус)?

Стратос Парадиа: *Разбира се*

VROM: Да, но всякакви изисквания за консенсус ще създават непрекъснати проблеми. Квалифицирано мнозинство би могло да се формира от 2/3, 3/4 или 50%+1. Може ли да се използва българското законодателство за определяне на това мнозинство?

Ерик Бейер: *Да, но в общ смисъл.. Решения за инвестиции, заеми и основни задължения да се взимат с мнозинство от 75%. Всички останали решения – с обикновено мнозинство*

Дик Рейндерс: Да, с единствени възможности за обикновено мнозинство (>50%) и квалифицирано мнозинство (>75%). Консенсусът трябва да бъде избегнат, защото прави възможно за най-малките малцинства да засягат интереса на най-голямото мнозинство. Опитът от пилотен проект в София (Захарна фабрика, блок 10) показва, че това не е измислена ситуация, а обща практика.

Соки-Тот Габор: Да. Също така трябва да се определи минимален дял на собственост, който да бъде представен на събрание и да бъде считан за имащ право на решение. В случай, че присъстват недостатъчен брой собственици може да се определи следваща дата за събрание. В Унгария това второ събрание има право да взема решение дори ако само малцинство от собствениците присъстват и всички взети решения стават задължителни за останалите, които са отсъствали.

- Дали процедурата за привеждане в действие е достатъчно специфицирана (Член 14 и 15)?

Михай Мереута:

- Общото събрание трябва да бъде законно ако 50+1 от собствениците присъстват. Случай на решения относно всекидневни въпроси обикновено мнозинство (50+1) от присъстващите членове трябва да бъде достатъчно. В специални случаи гласуване на две трети от присъстващите е достатъчно.
- В случай, че недостатъчен брой членове присъстват трябва да се планира ново събрание в срок от 15 дни. На тази нова дата могат да се взимат решения независимо от броя на присъстващите членове.

Ерик Бейер: Това може да се постави по-ясно: неплащащите членове на етажната собственост могат да бъдат накарани да плащат (с помощта на съдия-изпълнител или чрез съда).

Дик Рейндерс:

- По мое виждане тези членове от проектозакона трябва да регулират не само привеждането в действие на финансови мерки, но и прилагането в действие на решения, свързани с неприятности. В Холандия например е възможно Общото събрание да забрани на отделен собственик да използва собствеността си в случай на действия в разрез с приетите правила и предизвикване на неприятности на съседите.
- Георги Георгиев (Българска жилищна асоциация) се страхува от политическа опозиция на процедурите за привеждане в действие в случай, че собствениците с помощта на тези процедури се отстраняват прекалено лесно от техните жилища. В Холандия това би означавало тези хора да използват наемни жилища или да живеят със семействата си, докато в България възможностите са улицата или семейството. Следователно, политическата съпротива е разбираема.

4. СТИМУЛИ

От решаващо значение е осигуряването на адекватни стимули за собствениците, за да се организират в сдружения по-специално в преходния доброволен период.

Въпроси:

- Глава 5 Административни разпоредби; Член 5 постановява, че на собствениците на апартаменти в сгради с режим на етажна собственост, които са се включили в сдружение на собственици е предоставено правото на собственост върху съответна идеална част от земята под сградата ако въпросната сграда е била санирана в съответствие с изискванията на Член 169 от Закона за устройство на територията. Дали тази мярка е адекватен стимул в тази си форма?

Стратос Парадиас: Това е много ясен и необходим стимул.

VR0M: Зависи от това колко значима е собствеността върху земята в България.

Михай Мереута: Доколкото знам, правото на собственост върху съответната част от земята под сградата не се поставя по условие. В Румъния нямаше дискриминация при предоставянето на тези права в съответствие с притежаваната част от етажната собственост.

Ерик Бейер: Не е достатъчен.

Дик Рейндерс: Да и не. Не, защото собствеността върху земята за много собственици е прекалено абстрактно понятие, ползите от което не са много ясни. Независимо от това, този стимул разбира се трябва да бъде предоставен от закона поради неговата индиректна полза. В същото време обаче, трябва да бъдат осигурени и други по-директни стимули.

- Освен собствеността върху земята Проектозаконът за етажната собственост не съдържа никакви други стимули в подкрепа на създаването на сдружения на собственици. Този стимул достатъчен ли е и ако не, какви други стимули трябва да бъдат предоставени от закона?

Стратос Парадиас: Всички видове ЕУ, държавни или общински субсидии трябва да бъдат давани само на собственици, които са приели схемата на сдружение на собственици и тяхното сдружение е член на местния съюз на сдруженията на собственици.

VR0M: Възможни стимули са: субсидиране на разходите за регистрация, подпомагане на сдруженията на собственици при планиране на поддръжката и финансовото планиране и др.

Михай Мереута:

- Спазването на закона трябва да бъде задължително (с преходен период, но в крайна сметка без изключения). Стимул би могло да бъде освобождаването от данъци на доходите, получени от отдаването под наем на общите части (за билбордове, антени на мобилни оператори и др.) само за сдруженията на собственици.
- Подходяща кампания за убеждаване.
- Друг аргумент е възможността в процеса на трансформиране в сдружение на собственици да се изяснят много нерегулирани въпроси след толкова години на безконтролност.

Ерик Бейер: *Достъпът до заеми и/или субсидии. За банките също трябва да бъде ясно, че финансиране е невъзможно (също и за индивидуални клиенти) в случай, че липсва сдружение на собственици.*

Дик Рейндерс:

- *Не, не е достатъчно. Добър стимул би била също възможността за данъчно намаление върху вноските на собствениците във фонда за поддръжка в случай, че има регистрирано сдружение на собственици.*
- *Друго данъчно облекчение би било да се изважда дела във фонда за поддръжка от спестяванията, които подлежат на данъчно облагане. Директни стимули биха могли да се получат от схемата от субсидии на Националната програма за обновяване, но трябва да бъдат съотнесени към тази програма и нейните годишни бюджети, а не към Закона за етажната собственост.*
- *Все пак Законът за етажната собственост трябва най-общо да постановява, че създадените по този закон сдружения на собственици имат правото да кандидатстват за субсидии и по този начин се разглеждат като законово признати тела. Може да се направи сравнение със статута на 'законово приети' на холандските жилищни асоциации, който ги прави избираеми за схемите от субсидии.*

- Българската национална програма за обновяване (приета през 2005) предвижда схема от субсидии за саниране (20% от разходите по инвестицията). Трябва ли законът ясно да посочва избираемостта на сдруженията на собственици по тази програма?

Стратос Парадиас, Михай Мереута, Ерик Бейер: *Да*

Дик Рейндерс: *Референция към предишните бележки*

5. ПОДДРЪЖКА НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ

Въпроси:

- Проектозаконът определя разпределението на разходите за общите части на основата на броя на живущите (Глава 4; Член 33). Това подходящ метод ли е?

Стратос Парадиас: *Това не е сигурен метод, защото броят на хората, които живеят в един апартамент може непрестанно да се променя или може да бъде неправилно съобщен на сдружението. По-сигурен критерия и размерът на всеки апартамент.*

VR0M: *Възможен е. Някакъв процент е алтернатива.*

Михай Мереута: *Това е най-справедливият метод (да се изчислява в зависимост от потребителите).*

Ерик Бейер: *Да*

Дик Рейндерс: *По-добрият вариант е да се използва делът, който един собственик притежава от общите части; голям дял, голямо право на глас, голям принос, но също малък дял, малко право на глас, малък принос.*

Соки-Тот Габор: *Не. Единствената добре изчисляема мярка е площта, която отделният апартамент заема в сградата. От собственика зависи колко интензивно се обитава неговият апартамент и не е лесно да се контролира.*

- В големите сгради е необходимо разделянето на общите части, за да се разработват отделни планове за поддръжка на основата на разграничени отговорности. Как това може най-добре да залегне в Закона (в Глава 1)?

VRM: Една възможност е определен процент, който се отнася до площта на жилищата.

Михай Мереута: *Възможността да се взимат решения за разделени общи части при големи етажни собствености трябва да бъде възможно само ако е възможно структурното разграничаване. Принципът за общата отговорност за общите части, независимо от тяхното "географско" положение, не трябва да се елиминира.*

Ерик Бейер: *Отново: едно сдружение на собственици на стълбищна клетка. В Глава първа.*

Дик Рейндерс: *Законът трябва да задължава всяко сдружение на собственици да има описание на неговите общи части (според определенията в закона за собствеността) и за всяка обща част лист на собствениците, които я ползват или имат облага от нея. Например, въпреки че в една голяма панелна сграда само няколко човека живеят непосредствено под покрива, всички собственици се ползват от съществуването на покрива, така че всички собственици трябва да допринасят в съответствие с дела си.*

Соки-Тот Габор: *По пътя на създаване на подчинени сдружения. Важно е да се използват обективно архитектурно и структурни параметри при разделянето на сградата между отделните сдружения на собственици.*

- Трябва ли сдруженията на собственици да бъдат свободни да решават дали да наемат външен управител на собствеността?

Стратос Парадис, Михай Мереута, Ерик Бейер, Дик Рейндерс: *Да*

Соки-Тот Габор: *В Унгария е задължително да се наема управител на собствеността с необходимата квалификация (тази квалификация се предоставя от държавата след полагането на изпит).*

- Трябва ли Законът да определя различните видове договори, които могат да бъдат използвани (Глава 2)?

Стратос Парадис: *Не*

VRM: Това може да се използва като стимул. Различни видове договори могат да бъдат специфицирани в Закона ако е необходимо. Важното е да се определят отговорностите.

Михай Мереута: *Сдруженията на собственици трябва да следват същото законодателство като всяка друга non-profit организация.*

Ерик Бейер: *Не претоварвайте закона. Няма да работи.*

Дик Рейндерс: Това би зависело от същността на договора и възможността за стимулиране (например намаляване на данъците).

Соки-Тот Габор: Да, колкото по-ясно, толкова по-добре. Също така отговорностите по управлението на собствеността трябва да бъдат ясно определени.

- Трябва ли законът за определя в детайли отношенията между сдруженията на собственици и управителите на собствеността?

Стратос Парадиас: Основните положения трябва да залегнат в закона.

Михай Мереута: Не. Сдруженията на собственици имат законов статут. Те трябва да носят отговорността за решенията си, да се саморегулират по отношение на границите на компетентност, които определят за управителите на собствеността.

Дик Рейндерс: Управителите на собствеността предоставят услуги по договор на сдружението на собственици. Сдружението на собственици е техният възложител. Ако това е практиката в България тези отношения не трябва да бъдат детайлно определяни в закона. Ако не е така, то детайлизирането е необходимо.

- Проектозаконът за етажната собственост задължава сдруженията на собственици само да създадат и поддържат резервен фонд за бедствия. Проектозаконът не включва специални клаузи за създаването на фонд за поддръжка. Трябва ли законът да постановява създаването на фонд за поддръжка? Ако е така, трябва ли този фонд да бъде задължителен или доброволен и какви трябва да бъдат законовите изисквания за такъв фонд?

Стратос Парадиас: Би било по-практично ако бъде задължително за сдруженията да застраховат общите части, както и всички апартаменти в сградата в частна застрахователна фирма. Това наистина ще подпомогне поправката на всякаква щета.

VR0M: Да. Да се започне с техническо обследване като основа за дългосрочно планиране и план за поддръжка.

Ерик Бейер: Доброволен.

Михай Мереута: В Румъния законът предвижда като задължителен фонда за ежедневно управление. Законът предвижда възможността (не задължителна) за Общото събрание да създава други фондове (за поддръжка, за поправки и др.).

Дик Рейндерс: Да, законът трябва да определя създаването на такъв фонд и да го постановява като задължителен. Законът също така трябва да определя определен минимум на фонда и минимални стандарти за качество на техническото състояние на етажната собственост с цел да се избегне (по-нататъшното) влошаване. Такива марки в проектозакона биха били много логични ако данъчното намаляване се използва като стимул.

Соки-Тот Габор: По-добре е резервният фонд да бъде задължителен, въпреки че не би било логично да се определят стандарти относно сумата за учредяването му. Може би да се въведе по-мекото указание: да се определят плащания, които са в съответствие с плановете за дългосрочна поддръжка, приети от членовете на сдруженията.

6. ДРУГИ ВЪПРОСИ

Въпроси:

- В много други страни са създадени **национални организации** (Съюзи) на сдруженията на собственици, които да 1) представят техните интереси пред националното и местното управление и други отговорни институции и 2) подкрепят сдруженията на собственици в тяхната работа. Как може Законът да подкрепи създаването на такъв Съюз в България? Трябва ли Законът да съдържа определение, което да се отнася към създаването на бъдещите отношения между правителството и такава организация?

Стратос Парадиас: *Никой не знае колко такива съюзи на сдружения на собственици ще бъдат създадени в цялата страна и кога ще има една или даже повече национални федерации на всички тези съюзи. Това ще стане ясно в бъдеще. По-добре е този процес да не се регулира сега и от този закон.*

VR0M: *Може да бъде полезно.*

Михай Мереута:

- Законът може да осигури правото на сдруженията да формират обединяващи организации (ограничаване само до една обединяваща организация не трябва да се прави при никакви обстоятелства).
- Законът трябва да задължава националните и местните институции да консултират сдруженията на собственици по отношение на тяхното създаване, функциониране и някои други аспекти.

Ерик Бейер: *Такава обединяваща организация може да бъде много полезна особено ако действа като център за консултации и услуги. Определена подкрепа от страна на държавата особено в началната фаза би било много полезно. Всичко това трябва да бъде осъществено паралелно и не трябва да бъде определяно в Закона.*

Дик Рейндерс: *Да, може да бъде полезно, но не е необходимост. Ако това бъде засегнато в Закон, трябва да бъде предвидена и възможност за субсидии.*

- Трябва ли ролята и отговорностите на **общините** в подкрепа на сдруженията на собственици да бъде по-подробно специфицирана?

Стратос Парадиас: *Общините могат да имат роля само ако имат налични фондове да субсидират определени дейности като обновяване на фасадите на сградите, спестяване на енергия и др. Следователно не е необходимо специфициране в Закона.*

VR0M: *Зависи от замислената роля. По принцип да, защото общините трябва да имат информация колко сдружения са били създадени и колко от тях функционират.*

Михай Мереута: *Специфична роля трябва да бъде методическото ръководство. Общините трябва да работят заедно с други местни институции, за да осъществяват общ контрол върху действията на сдруженията.*

Ерик Бейер: *Не. Също като част от съпътстваща програма.*

Дик Рейндерс: *Да, в Закона трябва да се подчертае, че всяка община трябва да създаде регистър на сдруженията на собственици, че общините са длъжни да предоставят правото на собственост върху земята ако сдружението отговаря на условията в Закона, че общините са длъжни да подпомагат сдруженията в рамките*

на техните отговорности, но не им е позволено по никакъв начин да действат срещу интересите на сдруженията тогава, когато те са в съответствие с обществения интерес.

Соки-Тот Габор:

- Опитът ми показва, че за държавите в преход реално работещи са само административните системи със здрава централизирана структура.
- Собствеността върху земята е добро начало. Може би не само земята под сградата, но и прилежащите територии, тъй като това може да подпомогне промяната използването на пространството в големите жилищни комплекси чрез "персонализиране" на пространствата посредством създаване на получастни пространства, които да се управляват и поддържат от обитателите..
- Необходимо е агенциите на правителствено ниво заедно с общините да предоставят цялостна техническа подкрепа на обитателите да създадат своя система. Трябва да има достъпен модел на документация, както и широка разяснителна кампания, която да позволи информацията да достигне до обитателите на възможно най-ниска цена.

7. ДРУГИ БЕЛЕЖКИ НА КОМЕНТИРАЩИТЕ

Препоръка да се ползват насоките на UNECE за етажната собственост;

Препоръка да се ползва книгата на UIPI, която е публикувана през юни 2005 в Осло и съдържа специален доклад за постоянно съществуващия проблем с етажната собственост (с. 98-103).

VROM:

Сдруженията на собственици се нуждаят от подкрепа, за да организират поддръжката, санирането, администрацията, събранията на собствениците и др.

Бележки:

Член 1 (2). Възможност да се определи минимални 20 жилища в сдружение.

Член 5 (1) Максимално улесняване на процедурите за собствениците и техните сдружения.

Член 6: Да се добави "и сертифициран от нотариус".

Член 13 (1) 1: Да се добави "и дългосрочни планове".

Член 13 (1) 12: Има ли някакви насоки за заплата?