



**Ministry of Regional
Development and Public Works
of Bulgaria**

Саниране и устойчиво управление на сгради в етажна собственост

Роля на собствениците и на сдруженията от собственици

Работен документ за международния семинар

17/18 Ноември 2005

София, България

Ноември 2005

Съдържание

1	ВЪВЕДЕНИЕ	3
2	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО И ПОЛИТИКА КЪМ СОБСТВЕНИЦИТЕ И СДРУЖЕНИЯТА ОТ СОБСТВЕНИЦИ.....	4
2.1.	ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	4
2.2.	ВЪПРОСИ РАБОТНА ГРУПА 1: ЗАКОНОДАТЕЛСТВО И ПОЛИТИКА.....	5
3	ФИНАНСИРАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ПРОЕКТИ	6
3.1.	ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	
3.2.	ВЪПРОСИ РАБОТНА ГРУПА 2: ФИНАНСИРАНЕ И РАЗВИТИЕ НА ПРОЕКТИ.....	7
4	ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ И ПОВИШАВАНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ В ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ... ..	8
4.1.	ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	8
4.2.	ВЪПРОСИ РАБОТНА ГРУПА 3: ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ И ПОВИШАВАНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ В ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ	8

Коментари по този документ могат да бъдат изпратени до:

Българска жилищна асоциация

Арх. Георги Георгиев

bha@mail.orbitel.bg

Housing+

Mark van Wees

vanwees@capsd.nl

1 Въведение

Характеристика на жилищния сектор в много централно и източноевропейски страни е съществуването на така наречените многофамилни панелни блокове в режим на етажна собственост. В България около дванадесет хиляди панелни блокове с около 800.000 индивидуални жилища, което представлява около 25% от целия жилищен фонд в България. Повече от милион обитатели живеят в тях. Делът на панелните жилища в градските райони и значително по-висок.

Следните основни проблеми могат да бъдат идентифицирани:

1. Състоянието на жилищния фонд се е влошило още преди промените, отчасти поради лошото качество на технологиите на строителство и поддръжка, както и поради недостатъчните инвестиции в този фонд преди прехода. Освен проблемът с влошаването на състоянието на жилищата съществуват и други елементи, които играят значителна роля като много ниската икономическа ефективност на фонда, която е следствие на неефективното използване на земята в развитието на градовете, огромните енергийни проблеми, свързани с ниското равнище на строителните технологии, както и ниската ефективност на разходите при организирането на услугите по поддръжка на жилищата (водоснабдяване, канализация, превоз и др.). Влошаването на състоянието на жилищния фонд се ускорява през последните петнадесет години поради липсващата институционални, законодателни и икономически условия.
2. Лошото управление на жилищата в многоетажните панелни сгради е свързано отчасти с липсата на инициативи на домакинствата, както и с неефективното използване на стойността на жилищата. Неразвитият жилищен пазар заедно с недоверието в институциите и несигурната законова рамка прави трудно реализирането на икономическата и финансовата значимост на жилищата в много от страните в централна и източна Европа. Дори обаче в случаите, когато домакинствата проявяват инициативи да извлекат полза от тяхната собственост, липсата на ефективни представителства като сдружения на етажната собственост, кооперативи, сдружения от собственици и т.н. прави това невъзможно.

По време на конференцията на министрите по жилищна политика на страните от ЕС, която се състоя през март 2005 г. в Прага холандският министър на жилищното развитие г-жа Декер призова за обмяна на информация и коопериране между страните с цел подобряване на текущото и дългосрочното управление и поддръжка на този жилищен фонд.

Този работен документ ще служи като основа за дискусиите по време на международния семинар “ Саниране и устойчиво управление на сгради в етажна собственост. Ролята на

собствениците и на сдруженията от собственици”, който ще се проведе в София на 17 и 18 ноември 2005 г. Разработката изброява въпросите, които ще бъдат поставени по време на пленарните сесии и паралелните работни сесии на семинара. Семинарът ще се съсредоточи върху следните три теми:

1. Законодателство и политика към собствениците и сдруженията на собственици;
2. Финансиране и развитие на проекти;
3. Преструктуриране на жилищните комплекси и повишаване стойността на имотите в етажна собственост.

Семинарът приема гледната точка на собствениците на жилища и на сдруженията на собственици като се съсредоточава върху приватизираните жилища в сгради с етажна собственост особено в многоетажните панелни блокове.

2 Законодателство и политика към собствениците и сдруженията от собственици

2.1. Въведение

Многоетажните сгради в централна и източна Европа традиционно са били управлявани от държавни предприятия по поддръжка, които са работели в несигурна законова среда. Приватизацията на обществения жилищен фонд често е била последвана от прилагането на регулативна рамка, която определя задълженията на собствениците към общите части в сградата. Въпреки това, в много страни включително България, съществуващата законова база за собствеността върху общите части в жилищните сгради не предвижда подкрепата на инициативи от страна на домакинствата да инвестират в тяхната собственост.

В случая с многофамилните сгради съществува необходимостта от законова форма, която да защитава отношението на индивидуалните собственици, както и техните взаимоотношения. Етажната собственост е форма на собственост, която съчетава индивидуалната собственост върху отделното жилище с поделената собственост върху общите части. Всеки собственик би могъл да има отделен ипотечен кредит за индивидуалното жилище и е лично отговорен за неговото изплащане заедно с издължаването на данъка сгради. Жилищният кооператив означава съсобственост върху жилищата, построени от тези, които ги обитават. Това може да бъде всякакъв тип организация, която се притежава и контролира от нейните членове за обща цел и това следва принципите на кооператива. Кооперативът оперира в полза на неговите членове като нетърговска организация с цел да предостави стоки и услуги, от които членовете се нуждаят на практически най-ниската стойност. Членовете притежават кооператива и участват равнопоставено в неговото управление.

В България, където жилищата в режим на етажна собственост са съществували преди прехода, проблемите са по-комплексни, отколкото в другите страни от региона. Първо, общинските фирми за поддръжка исторически не са имали нищо общо с частните жилища. Като резултат никаква поддръжка не е била осигурена за сградите в етажна собственост още от началото на тяхното съществуване. Също така, законодателството по отношение на управлението на сградния фонд в етажна собственост все още липсва. Съществуващият закон е от 50-те години на миналия век. Нов закон за етажната собственост вече съществува като проект.

2.2. Въпроси за Работна група 1: Законодателство и политика

Председател: Г-н Roderick A. Bredero, Фондация Housing+ (Холандия)

Тази работна група ще се занимава с ролята на собствениците на жилища и сдруженията на собственици по отношение на жилищните политики и въпроса доколко целите и задачите на тези сдружения са адекватно адресирани и подпомогнати от регулаторната рамка. Възникват следните въпроси:

Политика

1. Какво е състоянието на жилищните политики в централно и източно европейските страни?
2. Разпознати ли са собствениците на жилища и сдруженията на собственици в достатъчна степен като ключови отговорни фактори в жилищната политика? Ако да, дали те са достатъчно упълномощени и подпомогнати да изпълняват задачите си и да посрещат нуждите си?
3. Как едно сдружение на собственици може да бъде подпомогнато от национални и регионални сдружения като в Естония и Румъния?

Законодателство

1. Определен ли е в достатъчна степен законовия статус на сдруженията на собственици?
2. Какви регулативни мерки са необходими, за да позволят на собствениците на жилища и техните сдружения да поддържат и ползват ефективно тяхната собственост?
3. Кои страни в региона предоставят добри практики в установяването на законово е регулативна рамка, която може да подпомогне България, както и останалите?

Проектозаконът за етажната собственост

Проектозаконът за етажната собственост в България е подложен на дискусия през последните месеци като неговото приемане е значително забавено. Ключовите моменти в него ще бъдат представени и дискутирани по време на дискусиите в работната група. Всички различия със

сходното законодателство в другите източноевропейски страни ще бъдат идентифицирани и обсъдени, както следва:

- Статут и управление на сдруженията на собственици;
- Взимане на решения и тяхното прилагане. Има ли достатъчно предвидени гаранции в проектозакона за етажната собственост, които ще позволяват на сдруженията на собственици с по-малко от 100% съгласие на членовете си да реализират проекти по обновяване на жилищните сгради?
- Задължения и инициативи по отношение на санирането и поддръжката на жилищата.

3 Финансиране и развитие на проекти

Когато собствениците на жилища инициират саниране на тяхната собственост те се сблъскват с два основни въпроса: откъде да намерят пари и откъде да получат помощ за развитие и реализиране на проект по саниране на сградите?

Развитието на ефективен жилищен финансов пазар е необходимо условие за голям мащаб саниране на сградите в режим на етажна собственост. Следните проблеми се проявяват често:

- Трудно е да се гарантира заемите за саниране, защото пазарите на жилищните заеми не функционират адекватно. Общите части не могат да бъдат включени. Освен това гарантирането на заемите със жилищата на индивидуалните собственици много често е нереалистично.
- Законовата рамка често е все още недостатъчно развита.
- Обитателите не могат да увеличат разходите на домакинствата, за да покрият общите разходи.
- Заемодателите възприемат като висок риска по кредитите, което е резултат и от ниския морал при заплащането на общите разходи.
- Санирането на външните части на сградите често води до дълго като период изплащане на инвестицията.

Следните параметри са необходими, за да се гарантира (търговското) финансиране:

- Създаването на сдружения на собствениците в сградите с етажна собственост. Управлението на това тяло трябва да бъде много ясно.
- Подобряването на морала на плащане. Законовото тяло сдружение на собственици трябва да има правото да налага решения срещу обитатели за неплащане на общите разходи.
- Гарантиране на правата на собственост.
- Подкрепа от страна на местната и централната власт при управлението на риска. Като следствие заемодателите биха могли да намалят вноските по изплащането на жилищните заеми поради съществуването на такъв ангажимент.

3.1. Въпроси за Работна група 2: Финансиране и развитие на проекти

Председател: Г-н Erik H. Beijer, Изпълнителен директор на холандския гаранционен фонд DIGH

Тази работна група поставя въпросите, които са свързани със сдруженията на собственици с намерение да санират своите сгради включително саниране на външните части на сградите. Как те могат да гарантират необходимото финансиране на инвестицията и способността си за развитие и реализиране на проект за саниране?

Финансиране

1. Как да се повиши надеждността на сдруженията на собственици при получаване на заеми?
2. Как пазарите за жилищни кредити да се развиват в бъдеще?
3. Какви са ползите от гаранционна система с подкрепата от правителството? Как да бъде приложена?
4. Каква е потенциалната бъдеща роля на финансовите посредници като фирмите за енергийни услуги (ESCOs) на този пазар?
5. В рамките на Националната жилищна програма българското правителство анонсира схема от грантове, които предоставят субсидии по инвестиционните разходи до 20%. Достатъчно ли е това?
6. В последно време фондове за енергийна ефективност (EBRD/REERCL и Българския фонд за енергийна ефективност) са въведени за собственици на жилища, сдружения на собственици, наематели и други. Могат ли тези фондове да предоставят финансиране за инвестиции в санирането на жилищните сгради в етажна собственост? Ако е така дали те са подходящи за нуждите на собствениците на жилища?
7. Холандският гаранционен жилищен фонд (DIGH) може да гарантира заеми по проекти за саниране, какъвто е случаят с проекта „Захарна фабрика”. Какъв е потенциалът а такива международни финансови институции да подпомогнат сдруженията на собственици да имат достъп до финансово достъпен капитал?
8. Европейският съюз проучва създаването на Европейски жилищен фонд. Какъв трябва да бъде приносът на такъв фонд?

Развитие и реализиране на проекти

1. Могат ли самите сдруженията на собственици да играят ролята на предприемачи?
2. Може ли друга организация посредник (фирма за управление и развиване на проекти) да играе роля? Може ли този бизнес да бъде икономически осъществим?
3. Достатъчно ли е наличието на местни предприемачи като количество, цени и качество?

4 Преструктуриране на жилищните комплекси и повишаване стойността на имотите в етажна собственост

4.1. Въведение

Инвестирането от страна на собствениците на жилища в управлението и санирането на сградите, които обитават, няма адекватен резултат в повишаването на стойността на собствеността. Основните въпроси са следните: как да се повиши стойността на собствеността и как тази повишена стойност да се използва при финансирането на санирането на сградите?

Основните параметри, свързани с този процес, са следните:

- Гарантирането на инвестициите в прилежащите територии около сградите с режим на етажна собственост.
- Гарантиране на правата на собственост на обитателите.
- Съществуващото функциониране и развитие на пазара на сгради в режим на етажна собственост в страната.
- Отношението между качеството на собствеността и нейната пазарната стойност.
- Възможността за собственици на жилища да закупуват земята, върху която са построени сградите като част от схемата за саниране. Обикновено тази земя е общинска собственост.
- Възможността за дострояване или надстрояване на съществуващите сгради като част от финансирането на проекти за саниране или за гарантиране на жилищните заеми.

4.2. Въпроси за Работна група 3: Преструктуриране на жилищните комплекси и повишаване стойността на имотите в етажна собственост

Председател :Арх. Белин Моллов, Съветник на министъра на регионалното развитие и благоустройството в Република България

Тази работна група ще се занимава с множеството аспекти, които влияят стойността на собствеността, която собствениците на жилища притежават. Повишаването на стойността на собствеността може да бъде значим стимул, както и предпоставка за гарантирането на устойчиво управление, както и за инициирането на проекти за саниране. Следните въпроси ще бъдат поставени:

1. Какви са възможностите да се включат общините в повишаването на качеството на прилежащите територии около сградите?
2. Какви са изводите от опитите за използване на структурните фондове в новите страни членки на ЕС (Унгария, Чешка Република и др.) при инвестиране в подобряването на жилищните квартали?

3. Как могат общините в България да бъдат стимулирани да инвестират в облагородяването на жилищните квартали?
4. Как се развива пазарът на панелни жилища особено в ниския ценови сегмент? Как могат да бъдат обяснени различията между отделните страни?
5. Променя ли се значително цената на панелните жилища след саниране?
6. Каква законова рамка е необходима, за да се осигури правото на собствениците на жилища да закупуват земята по сградите, в които живеят?
7. В страните членки на ЕС, както и в присъединяващите се България и Румъния, вече са въведени схеми за енергийно сертифициране на сградите. Потенциалните купувачи ще знаят качеството на енергийната ефективност на сградите. Ще повлияе ли това цената на панелните жилища?

Подбрани материали

Council of Europe Development Bank and the Worldbank. *Housing in South Eastern Europe; solving a puzzle of challenges*. Sector note following up the Ministerial Housing Conference for South East Europe (Paris 23-24 April 2003) within the framework of the Stability Pact for South Eastern Europe. Paris, March 2004

OPET Building Work Package 4. Innovative Concepts for Residential Building Refurbishment. Task 4.1 National Report and Action Plan of the Residential Building Sector in Bulgaria. Sofia Energy Centre SEC. August 2003

Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas. Report for the European Housing Minister's Conference (Prague, 14-15 March 2005). PRC Bouwcentrum International. 2005