



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

Международен семинар

17/18 Ноември 2005

София, България

Комюнике

Въведение

Сградите в режим на етажна собственост (кондоминиуми) представляват значителен дял от общия брой на жилищата в централно и източноевропейските страни. 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 сътрудничество между страните с цел подобряване на текущото и дългосрочното управление и поддръжка на този жилищен фонд

Международният семинар „Саниране и устойчиво управление на сгради в етажна собственост. Ролята на собствениците и на сдруженията от собственици” отговори на този призив чрез подпомагане на взаимодействието между българските участници и техните партньори от традиционните и нови страни членки на ЕС. Семинарът беше осъществен с подкрепата на холандското Министерство на външните работи чрез програмата МАТРА. Той беше организиран от Българска жилищна асоциация и фондация Housing+ от Холандия.

Г-н Willem van EE, посланик на Кралство Холандия в България, и г-н Калин Рогачев, заместник-министър на регионалното развитие и благоустройството, откриха семинара. Семинарът беше посетен от повече от 120 участници. От българска страна бяха представени президентството, правителството, общините, неправителствени организации, частния сектор и собственици на жилища в многоетажни сгради в България. Присъстваха експерти от социални жилищни институции в Холандия, Франция, Германия, Великобритания, САЩ, Чешка Република, Унгария, Естония, Литва, Румъния, Украйна и Армения. Делегацията от Холандия включи представители на холандското Министерство на жилищната политика, жилищни експерти и представители на неправителствени организации. Представители на новите страни-членки на Европейския съюз коментираха своя опит по отношение на политиката на управление и регулация в жилищния сектор.

Семинарът се съсредоточи върху следните три теми от практическо естество, фокусирайки дебата върху ролята на собствениците и сдруженията от собственици:

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

Въз основа на докладите и дискусиите по време на семинара, участниците приеха следното комюнике:

С оглед на следните съществуващи условия:

- Жилищният фонд в Централна и Източна Европа, както и в България, включва голям дял от жилища в многоетажни сгради в режим на етажна собственост. Състоянието на тези сгради е незадоволително още преди промените:
 - ➔ Нисък жилищен стандарт поради лошото качество на строителните технологии, както и недостатъчните инвестиции в поддръжката на този фонд и липсата на подходяща организация за извършването и;
 - ➔ Неефективното използване на земята в градоустройствен аспект;
 - ➔ Икономическа неефективност поради неразумна енергийна консумация, както и неефективна организация на жилищните услуги (водоснабдяване, канализация, електроснабдяване и др.).
- Влошаването на състоянието на жилищния фонд се ускорява през последните петнадесет години поради липсващите институционални, законодателни и икономически условия за ефективна поддръжка на сградите в етажна собственост. Липсват стимули за собствениците на апартаменти да инвестират в поддръжката на собствеността си с оглед запазване и подобряване на пазарната и потребителска стойност на имотите.
- Приватизацията на държавните жилища трябва да бъде последвана от необходимите законови разпоредби, които създават задължения на новите собственици по отношение на стопанисването на общите части на сградите. В някои страни включително България обаче, съществуващите законови разпоредби относно собствеността върху общите части не осигуряват адекватни стимули за домакинствата да инвестират в своята собственост.
- В България, където етажната собственост е широко разпространена още преди политическите промени, проблемите са много по-остри от тези в другите страни от Източна Европа. Общинските фирми по поддръжка от самото си създаване не се занимават със сградите в етажна собственост – т.е. те са лишени от поддръжка от самото начало на съществуването си.
- В България ефективната законова основа, която се отнася до управлението на етажната собственост, още не съществува. Съществуващите разпоредби, които третираят частично

материята, са от 50-те години на миналия век като проектът на т.нар. Закон за етажната собственост е в процес на разглеждане от институциите.

Препоръчва

По отношение на политиката и законодателството:

Собствениците на апартаменти и организациите на собственици на жилища в етажна собственост следва да се разглеждат като ключови действащи лица в поддръжката на многоетажните жилищните сгради, в жилищната политика и градското развитие.

Българското правителство е отговорно за създаване на адекватни нормативни и институционални условия за функционирането на сдружения на собственици в многоетажните жилищни сгради.

Местните власти следва да играят ключова роля при осъществяването на надзор върху функционирането на сдруженията на собственици, както и да ги подпомагат. Една от възможностите е създаване на съответен отдел във всяка община, каквато е практиката в Румъния.

Националните федерации или съюзи на сдружения на собственици играят ключова роля в подкрепата и защитата на интересите на сдруженията от собственици (в Румъния, Естония и др.). Такава организация би трябвало да се създаде и в България. Първоначално, в периода на формиране на сдруженията на собственици в България, е необходима държавна подкрепа за такъв тип организация.

По отношение на проектозакона за етажната собственост

Законовата уредба следва да отчита едновременно **правата и задълженията** на собствениците на жилища. Законът за етажната собственост следва адекватно да третира следните аспекти:

- Определянето на понятието „обща части на сградата”, както и правата за ползване от всеки съсобственик. Неясното регламентиране в това отношение би създавало проблеми;
- Процедурите по избора и договарянето на управителя на сградата;
- Управлението, вземането на решения и комуникацията между членовете на Сдружението;
- Упълномощаването на сдруженията да бъдат страна по договори;

Проектът на Закона за етажната собственост предвижда необходимостта от 100% съгласие за приемане на решение за реконструкция на сградата. Това изискване следва да бъде преразгледано тъй като опитът на другите страни сочи, че подобно ограничение възпрепятства осъществяването на обновителни операции. Общата практика в страните от ЕС е вземането на решение с квалифицирано мнозинство: например в Холандия - с 80%, в Литва - с 50%+1.

В страните от ЕС задължителното създаване на сдружения от собственици и вземането на решение на основата на квалифицираното мнозинство не нарушава **конституционните права** на индивидуалните собственици в сгради с етажна собственост и е общоприета практика.

Опитът в страните от ЕС показва, че само приемането на законодателството за етажната собственост не е достатъчно за доброто функциониране на сдруженията от собственици.

- В добавка към нормативните изисквания, Законът за етажната собственост следва да включи дейности в подкрепа на собствениците при създаването на техните сдружения;
- Следва да бъдат предвидени стимули за създаване на сдружения на собственици чрез подходящи промени в други закони и финансови схеми;

В подкрепа на разработването на проекта за Закон за етажната собственост са необходими допълнителни консултации с представители на заинтересованите страни включително собствениците на жилища. Те би трябвало да станат под формата на открити дискусии. Също така, особено важно е да се изучи в детайли опитът от прилагането на аналогичното законодателство в други страни, особено в страните от Централна и Източна Европа. Във връзка с това участниците в семинара призовават да се организира до края на месец януари 2005 г. кръгла маса с международно участие по въпросите на проектозакона за етажната собственост. Участниците в семинара предлагат на Министерството на регионалното развитие и благоустройството да бъде съорганизатор на кръглата маса, съвместно с български неправителствени организации и външни експерти.

По отношение на финансирането и осъществяването на инвестиционни проекти

Осигуряването на финансовото обезпечаване на проектите за реконструкция на сградите в етажна собственост зависи от качеството на изготвените бизнес планове. В това отношение неоспорим приоритет в България е създаването на адекватни проекти за саниране, които да са представени от организации - юридически лица. Промените в жилищното законодателство и тук са наложителни, за да се даде възможност на финансовите институции да контактуват с

ясно определени партньори. Сдруженията на собственици следва да могат пълноправно да осъществяват ролята си на страна по договор (по отношение на кредитни институции, фирми-изпълнители на работи по поддръжка и ремонти и др.).

В Румъния общините са задължени да осигуряват **техническа помощ** на сдруженията на собственици в разработването на проекти за реконструкция. Това би могло да стане и в България. За това обаче е необходима съответната **нормативна промяна**, която да дава възможност на общините да бъдат ангажирани в тази дейност. Държавната подкрепа е необходима също така и за създаването на нови структури за подпомагане на сдруженията от собственици към общините.

Собствениците на апартаменти в България не са склонни да се обвързват с ипотечни заеми за реконструкция на сградите поради страха от загубване на собствеността си върху жилището. Поради това е целесъобразно въвеждането и развитието на алтернативни финансови схеми, които се основават на неипотечни форми на гарантиране, включително създаване на фонд за държавно гарантиране на такива заеми.

В заключение държавната подкрепа за субсидиране на проекти за реконструкция и енергийна ефективност е жизнено необходима за започване на такива дейности в близко бъдеще. В това отношение най-голямо внимание заслужават **собствениците с ниски доходи**. Тук следва да се използва опитът от други страни, в частност чрез осигуряване на целеви държавни субсидии за тези лица, в допълнение към общите субсидии за реконструкция на сгради в етажна собственост.

В бъдеще всички финансови схеми за стимулиране на санирането на сградите следва да бъдат ориентирани към **сдружения от собственици**, вместо към отделните собственици.

В краткосрочен период можем да очакваме, че проектите за саниране и реконструкция на сгради в етажна собственост няма да бъдат атрактивни в широк мащаб за търговските банки в България. Въпреки това, както показаха докладите на семинара, даже в настоящите неблагоприятни условия някои от собствениците са започнали този процес и участват в пилотни проекти. Българската държава следва да подпомага и стимулира тези инициативни собственици по всички възможни начини, включително и като популяризира техния опит.

Крайно необходимо е българското правителство да информира своевременно страните от ЕС и Европейската Комисия за спецификата на жилищните условия и структура на собствеността в преобладаващата част от градовете на България и свързаната с това

неотложна нужда от външна финансова подкрепа за предотвратяване деградацията им и загубата на национален капитал като следствие на неикономичното им функциониране.

Българското правителство следва да подпомогне осигуряването на инвестиционни средства по линия на Европейската инвестиционна банка (ЕІВ) и Банката за развитие към Съвета на Европа (СЕВ) и да се присъедини към усилията на другите източноевропейски страни за отваряне на Структурните фондове на ЕС към жилищния сектор.

По отношение на реструктуриране на жилищните комплекси и повишаване стойността на имотите в етажна собственост

Реконструкцията на многоетажните жилищни сгради следва да бъде осъществявана при отчитане на социалния контекст. Собствениците на апартаменти и техните представителни организации следва да бъдат въввлечени като ключови участници в процеса на планиране и вземане на решения.

Собствеността върху земята в жилищните комплекси следва да бъде уточнена като се стимулира създаването на сдружения от собственици чрез предоставянето им на собствеността върху земята под сградата.

Реконструкцията на сградите следва винаги да включва **реструктуриране на околните пространства**. Комплексният подход към реконструкция на жилищните райони с привличане на обществени средства (включително и структурни фондове от ЕС) е единственият начин за ефективно повишаване на стойността на жилищните имоти.

Призив към последващи действия

1. Работната група на МРРБ е необходимо да определи график и съдържание на консултациите на национално ниво относно завършването на работата по проект на Закон за етажната собственост и другите законопроекти, свързани с жилището.
2. Проектът MATRA за устойчиво управление на сгради в етажна собственост ще подпомогне процеса на консултации на проектозакона за етажната собственост на национално и международно ниво. Работната група за Източна Европа на CECODHAS също ще подпомогне тази дейност.
3. Българското правителство съвместно с община София и проекта MATRA да предложи план за осъществяване на пилотни жилищни проекти за реализация на препоръките на семинара.

Заклучително комюнике на международния семинар *“Саниране и устойчиво управление на сгради в етажна собственост.Ролята на собствениците и сдруженията от собственици”*. 17-18 ноември 2005. София, България

От името на организаторите на семинара:

Българска жилищна асоциация

арх. Георги Георгиев
ул. "Арх. Йордан Миланов" 4
1164 София
България
Tel. +359 2 9631306; fax +359 2 9758099
bha@mail.orbitel.bg

Stichting Housing +

Chris van der Schoot
Postbus 7040
3430 JA Nieuwegein
The Netherlands
tel. 030 6000 713; fax. 030 6090 569
info@housingplus.nl