НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Вх.No 49-353-03-17
Дата 14.06.2023 г.

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

КОМИСИЯ ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ

Д О К Л А Д

Относно: общ законопроект на приетите на първо гласуване на 09.06.2023 г. законопроект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, № 49-302-01-34, внесен от Министерски съвет на 10.05.2023 г. и законопроект за допълнение на Закона за управление на етажната собственост, № 49-354-01-47, внесен от Ивайло Николаев Мирчев и група народни представители на 17.05.2023 г. изготвен на основание чл. 78, ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание.

Общ проект!

З А К О Н

за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

(обн., ДВ, бр. 6 от 2009 г.; изм. и доп., бр. 15 от 2010 г., бр. 8 и 57 от 2011 г., бр. 82 от 2012 г., бр. 66 от 2013 г., бр. 98 от 2014 г., бр. 26 и 43 от 2016 г., бр. 88 от 2017 г., бр. 21 и 98 от 2018 г., бр. 17 от 2019 г., бр. 14 от 2021 г. и бр. 11 от 2023 г.)

§ 1. В чл. 6 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1:

а) създава се т. 8а:

„8а. участват лично или чрез пълномощник във вземането на решения

от общото събрание;“

б) точка 10 се изменя така:

„10. заплащат разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;“

в) точка 16 се изменя така:

„16. подават декларация по образец за вписване в книгата на етажната собственост на членовете на своите домакинства, на обитателите, както и на животните, които отглеждат в етажната собственост и подлежат на извеждане;“.

2. Алинея 3 се изменя така:

„(3) Обитателите на сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1 с изключение на тези по ал. 1, т. 9 и 16.“

§ 2. В чл. 7 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 се създава изречение второ: „Книгата на етажната собственост може да бъде в хартиен или в електронен вариант под формата на електронен документ.“

2. В ал. 2, т. 3 думите „ако разполага с такава“ и запетаята пред тях се заличават.

3. Алинея 3 се изменя така:

„(3) Всеки собственик или ползвател е длъжен в 15-дневен срок от придобиване правото на собственост или ползване, както и при отдаване на самостоятелния обект под наем или встъпване в друго правоотношение, допускащо пребиваване на трети лица, да подаде декларация за вписване в книгата на етажната собственост на данните по ал. 2. При промяна на обстоятелствата по чл. 7, ал. 2, т. 5 и 6 собственикът или ползвателят е длъжен да подаде декларация до управителния съвет (управителя) в срока по изречение първо за вписване на посочените данни. Декларацията може да бъде подадена на електронния адрес на управителния съвет (управителя).“

4. Алинея 6 се изменя така:

„(6) В отделно обособено поле на книгата на етажната собственост председателят на управителния съвет (управителят) вписва подадените данни от всеки собственик или ползвател за притежаваните или за взетите за отглеждане животни в конкретния самостоятелен обект, които се извеждат на обществени места, а за кучетата - и номера на ветеринарномедицинския

паспорт.“

5. Алинея 7 се изменя така:

„(7) Образецът на декларацията за вписване в книгата на етажната собственост и образецът на книгата на етажната собственост с указания по създаването, съхраняването и поддържането ѝ се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството.“

6. Създава се ал. 8:

„(8) Председателят на управителния съвет (управителят) вписва в книгата на етажната собственост данните от предоставената му декларация по ал. 3.“

§ 3. В чл. 11, ал. 1 се правят следните изменения и допълнения:

1. Точка 4 се изменя така:

„4. приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора), както и на професионалния управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, в случаите, в които управлението е възложено по реда на чл. 19, ал. 8;“.

2. В т. 5 след думите „разходите за управлението и“ се добавя „разходите за“.

3. В т. 10 се създава буква „н“:

„(н) използване на приходи от поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата и/или отдаване под наем на общи части на сградата и/или от други източници за обслужване на задължения по кредити с цел основен ремонт, и/или основно обновяване, и/или енергийна ефективност, и/или инсталации за възобновяеми източници;“.

4. Точка 11 се изменя така:

„11. може да приема решения и за:

а) възлагане управлението на общите части на сградата на професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, като определя обхвата на правомощията на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица;

б) възлагане на дейностите по поддържането на общите части на юридически или физически лица;“.

5. Точка 16 се изменя така:

„16. определя размера на възнаграждението на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера;“.

6. Създава се т. 16а:

„16а. общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 7;“.

§ 4. В чл. 13 ал. 7 се изменя така:

„(7) Поканата съдържа дневния ред на общото събрание – въпросите, предложени за обсъждане, конкретни проекторешения в случай на неприсъствено гласуване, датата, часа и мястото на провеждането му, срока за провеждане на неприсъствено гласуване и електронен адрес на управителния съвет (управителя), който адрес е задължително да бъде вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2.“

§ 5. В чл. 14, ал. 1, изречение второ накрая се поставя запетая и се добавя „включително под формата на електронен документ, изпратен на електронен адрес на управителния съвет (управителя)”.

§ 6. В чл. 15 се правят следните изменения:

1. В ал. 1 числото „67“ се заменя с „51“.

2. В ал. 2 думите „ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост“ се заменят с „колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени”.

3. Алинея 3 се отменя.

§ 7. В чл. 16 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 се създават изречения второ и трето:

„Общото събрание може да се провежда и в смесен режим на работа – присъствено и онлайн чрез видеоконференция, гарантираща установяването на самоличността на участващите лица. Участието и гласуването на тези

членове се отбелязва в протокола, както и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номерът на самостоятелния обект, начинът, по който са гласували лицата – „за“, „против“ или „въздържал се“, и същността на изявленията им.“

2. В ал. 5 след думите „техен подпис“ се добавя „опис на декларациите в случай на проведено неприсъствено гласуване“.

§ 8. В чл. 17 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 2:

а) в т. 5 думите „не по-малко от 67 на сто“ се заменят с „не по-малко от 51 на сто“;

б) в т. 6 след думите „в етажната собственост“ се поставя запетая и се добавя „както и зарядни точки за електромобили“.

в) точка 7 се изменя така:

„7. за избор на управителен съвет (управител) на етажната собственост, както и за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на част от тях на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, също и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици, с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

2. В ал. 7, т. 4 след съюза „и“ се добавя „разходите за“.

§ **9.** Създава се чл. 17а:

„Неприсъствено гласуване за вземане на решения

Чл. 17а. (1) За решенията по чл. 17, ал. 2, т. 3-6 може да се провежда и неприсъствено гласуване.

(2) В неприсъствено гласуване за вземане на решения могат да участват лица, имащи право на глас, които няма да могат да вземат участие в заседание на общото събрание присъствено или онлайн.

(3) Неприсъственото гласуване за вземане на решения се осъществява в 7-дневен срок преди провеждане на общото събрание след обявяване на поканата по реда на чл. 13, ал. 1, като лицата по ал. 2 депозират на хартиен носител собственоръчно подписана декларация пред управителния съвет (управителя) или по електронен път, подписана с квалифициран електронен

подпис (КЕП) по смисъла на чл. 13, ал. 3 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.

(4) Декларацията по ал. 3 съдържа датата на проведеното общо събрание, трите имена, идеалните части, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който се гласува за всяко от предложените проекторешения от дневния ред – „за“, „против“ или „въздържал се“.

(5) Декларацията по ал. 3 може да бъде изпратена на електронния адрес на председателя на управителния съвет (управителя) на етажната собственост само ако електронният адрес е вписан в поканата по чл. 13, ал. 7 и регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква „б“.“

§ 10. В чл. 19 се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея 7 се изменя така:

„(7) С решение на общото събрание се определя размерът на възнаграждението на членовете на управителния съвет (управителя), на контролния съвет (контрольора) и на касиера.“

2. Алинея 8 се изменя така:

„(8) По решение на общото събрание, взето с мнозинството повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраният професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“

3. Създават се ал. 9-12:

„(9) В случаите, в които в етажната собственост няма избран управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор), кметът на общината или района организира провеждането на общо събрание за избор на управителен орган и контролен орган със заповед и назначава управител и

контрольор (собственици на самостоятелен обект в етажната собственост) служебно до момента, в който етажната собственост не организира общо събрание за избор на тези органи.

(10) Кметът или оправомощеното от него длъжностно лице свиква общото събрание по ал. 1 чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата в етажната собственост и се публикува на електронната страница на общината или района.

(11) Ако събранието не може да се проведе поради липса на необходимия кворум по чл. 15, ал. 1 и 2, кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице определя в 14-дневен срок управител и контрольор от списъка на собствениците или ползвателите, обитаващи етажната собственост.

(12) Обжалването на заповедта на кмета на общината или района се извършва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.“

§ 11. В чл. 23 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1:

а) точка 3 се изменя така:

„3. съхранява всички протоколи от проведени общи събрания на хартиен носител в оригинал заедно с приложенията към тях, плановете на сградата и екзекутивните чертежи, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, техническия паспорт на сградата, когато има такъв, книгата за приходите и разходите заедно с месечните отчети и съответната финансова документация, ревизионната книга на асансьорите и други на хартиен носител или във формата на електронен документ и др.;“

б) създава се т. 3а:

„3а. предоставя ежемесечен отчет за приходите и разходите в етажната собственост на видно и общодостъпно място на входа на сградата; при поискване от страна на собственик, обитател или ползвател отчетът се предоставя на електронен адрес или на хартиен носител; образец на отчета и указания по създаването му се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството;“

в) точка 4 се изменя така:

„4. изготвя годишния бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост и годишния план за

извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в сградата, както и отчети за изпълнението им, и организира изпълнението на приетия годишен бюджет на етажната собственост;“

г) в т. 7 думите „по чл. 46б“ се заменят с „по чл. 47е, ал. 1“;

д) създава се т. 7а:

„7а. организира дейности по текущото поддържане на сградата, свързани със сигурността на обитаване;“

е) в т. 12 след думата „документ“ се добавя „по образец“;

ж) създава се т. 12а:

„12а. не по-късно от 7 дни преди датата на изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2 свиква общо събрание за избор на управителен съвет (управител);“.

2. В ал. 6 след думата „предават“ се добавя „в 15-дневен срок от датата на вписване на новоизбрания управителен съвет (управител) в регистъра на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква „б“.

§ 12. В чл. 24 се правят следните изменения:

1. Алинея 1 се изменя така:

„(1) Общото събрание избира контролен съвет (контрольор) за срок до две години.“

2. Алинея 4 се изменя така:

„(4) Контролният съвет (контрольорът) има право на достъп до документацията на етажната собственост, контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост.“

3. Алинея 5 се изменя така:

„(5) Контролният съвет (контрольорът) извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно и представя на общото събрание доклад за резултатите от нея и констативен протокол, когато е установено нарушение. Проверката се извършва по реда, описан в Правилника за вътрешния ред в етажната собственост.“

4. Алинея 9 се изменя така:

„(9) Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в едномесечен срок преди изтичане на мандата си. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик, ползвател или

обитател чрез поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата и при поискване.“

§ 13. В чл. 25 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 след думата „собствени“ се добавя „и/или взети на кредит“.

2. Алинея 2 се изменя така:

„(2) Сдружението извършва и други дейности, свързани с управлението и поддържането на общите части на етажната собственост, включително усвоява средства от други източници на финансиране, извън тези по ал. 1.“

3. В ал. 5 думите „в регистъра по чл. 44, ал. 1“ се заменят с „в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква „а“.

4. Създава се ал. 8:

„(8) Сдружението на собствениците разкрива банкова сметка за събиране на разходите за управление и разходите за поддържане, както и за усвояване на финансиране от посочените в ал. 1 и 2 източници.“

§ 14. В чл. 29, ал. 1 думите „в публичен регистър“ се заменят с „в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква „а“.

§ 15. В чл. 33, ал. 2 т. 7 се изменя така:

„7. за избор на управителен съвет (управител), както и за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на част от тях на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението.“

§ 16. В чл. 34 се правят следните изменения:

1. В ал. 2:

а) в т. 7 думите „по чл. 44“ се заменят с „по чл. 47а, ал. 1, т. 2“;

б) в т. 8 думите „по чл. 46а, ал. 1“ се заменят с „по чл. 47д, ал. 8“.

2. Алинея 7 се изменя така:

„(7) Общото събрание:

1. приема решение за определяне на разходите за възнаграждението на управителния съвет (управителя) и на касиера;

2. може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на управителния съвет (управителя) и на касиера освен в случаите на чл. 34, ал. 10.“

3. Алинея 10 се изменя така:

„(10) По решение на общото събрание на сдружението, прието с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението, правомощията на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание на сдружението, взето с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението, и се сключва от упълномощено от общото събрание на сдружението лице за срок до две години. В срока на договора избраният професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“

§ 17. В чл. 35 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 7 изречение второ се изменя така: „На членовете на контролния съвет (контрольора) се заплаща възнаграждение.“

2. Създава се ал. 10:

„(10) Общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на контролния съвет (контрольора).“

§ 18. В чл. 36 се правят следните допълнения:

1. В ал. 1, т. 4 накрая се добавя „освен в случаите, когато е усвоен кредит“.

2. В ал. 2 накрая се добавя „и изплащане на кредит, ако такъв е усвоен“.

§ 19. Наименованието на глава трета се изменя така:

„Единна информационна система на професионалните управители,

сдруженията на собствениците и на етажната собственост“

§ 20. Член 44 се отменя.

§ 21. Член 45 се отменя.

§ 22. Член 46 се отменя.

§ 23. Член 46а се отменя.

§ 24. Член 46б се отменя.

§ 25. Член 47 се отменя.

§ 26. Създава се чл. 47а:

„Единна информационна система

47а. (1) Към Министерството на регионалното развитие и благоустройството се създава и поддържа единна информационна система съгласно изискванията на Закона за електронното управление и приложимото законодателство, която обединява два публични централизирани електронни регистъра:

1. Регистър на професионалните управители на етажна собственост;
2. Регистър на етажната собственост, съдържащ данни за:

а) сдруженията на собствениците на територията на Република България;

б) управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България.

(2) В регистъра на етажната собственост по т. 2 всяка общинска администрация има оторизиран достъп за извършване на вписване, актуализиране и заличаване на данни за обстоятелствата, които подлежат на вписване.

(3) Събирането, обработването, съхраняването и поддържането на регистрите и компетентните административни органи, които имат право да вписват, актуализират и заличават съответните данни в единната информационна система по ал. 1, ще се извършва по ред, определен с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.“

§ 27. Създава се чл. 47б:

„Регистър на професионалните управители на етажна собственост – търговци

47б. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството създава и поддържа Регистър на професионалните управители на етажна собственост. В регистъра се вписват професионалните управители-търговци, с изключение на физическите лица – търговци по смисъла на Търговския закон или на законодателството на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или на Конфедерация Швейцария, регистрирани по реда на този закон, които възнамеряват да извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на Република България. Вписването в регистъра по този закон е условие за извършване на дейността на територията на Република България.

(2) За вписването в Единния централизиран публичен електронен регистър, в раздел „Регистър на професионалните управители на етажна собственост“, както и за вписване на промяна на обстоятелства, подлежащи на вписване, се заплаща такса в размер, определен по методика за определяне на разходоориентиран размер на таксите и разходването им, приета от Министерския съвет. Размерът на таксата е уреден в тарифа, одобрена с акт на Министерския съвет.

(3) За да бъде осъществено вписването в Единния централизиран публичен електронен регистър, в раздел „Регистър на професионалните управители на етажна собственост“, физическите лица, регистрирани като еднолични търговци, членовете на управителния орган на търговското дружество, както и неограничено отговорните съдружници в командитно или събирателно дружество трябва да отговарят на следните нормативни изисквания:

1. да не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер, освен ако не са реабилитирани;

2. да не са били през последните три години преди определената от съда начална дата на неплатежоспособността, съответно свръхзадължеността, членове на управителен или на контролен орган или неограничено отговорни съдружници в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност,

или в прекратено поради несъстоятелност дружество, ако са останали неудовлетворени кредитори;

3. да не са лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

4. да не са включени в списъка по чл. 5, ал. 1 от Закона за мерките срещу финансирането на тероризма;

5. да нямат публични задължения с изключение на задълженията по невлезли в сила актове, както и разсрочени, отсрочени или обезпечени задължения;

6. да имат осигурен административен капацитет от минимум едно лице, нает по трудов договор;

7. да са заплатили таксата по ал. 2.

(4) За да бъде осъществено вписването в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост, физическите лица, регистрирани като еднолични търговци, или представителите на търговското дружество подават заявление по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството, към което се прилагат следните документи:

1. декларации по образец относно обстоятелствата по чл. 47б, ал. 3, т. 1-5;

2. документ, удостоверяващ заплатена такса съгласно чл. 47б, ал. 3, т. 7, освен ако тя не е заплатена по електронен път;

3. обстоятелствата по чл. 47б, ал. 3, т. 1, 2, 5 и 6 се проверяват по служебен път от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(5) Към заявлението по ал. 4 търговците, регистрирани по законодателството на друга държава - членка на Европейския съюз, на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или на Конфедерация Швейцария, прилагат документи за удостоверяване на посочените в ал. 3 обстоятелства, издадени от компетентен орган от държавата, в която са установени, придружени с официален превод на български език.

(6) Когато заявлението или приложените към него документи са непълни или не удостоверяват обстоятелствата по чл. 47б, ал. 3, органът по чл. 47б, ал. 1 уведомява в 14-дневен срок от получаване на заявлението за това

търговеца, като предоставя 14-дневен срок за отстраняването им от момента на уведомлението. Ако в определения срок нередностите не бъдат отстранени, органът по чл. 47б, ал. 1 прекратява производството по регистрация и издава отказ за регистрация.

(7) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава отказ за вписване в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост в следните случаи:

1. когато заявителят не отговаря на всички или на някои от изискванията за вписване в регистъра;

2. в случаите по ал. 6.

(8) Отказът от вписване подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.“

§ 28. Създава се чл. 47в:

„Удостоверение за регистрация

Чл. 47в. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството вписва в Единния централизиран публичен електронен регистър, в раздел „Регистър на професионалните управители на етажна собственост“ и издава удостоверение на подалия заявлението търговец, с изключение на физическите лица - търговци по смисъла на Търговския закон, или на законодателството на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или на Конфедерация Швейцария, в срок от 30 дни от получаването на заявлението за регистрация въз основа на подаденото заявление и приложените документи, удостоверяващи наличието на нормативните изисквания, или от момента на отстраняването на нередностите по реда на чл. 47б, ал. 6.

(2) Регистрацията по ал. 1 е със срок на действие до 5 години, освен ако не са налице обстоятелствата по чл. 47г за заличаване от Регистъра на професионалните управители на етажна собственост.

(3) Данните, които се публикуват в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, са следните:

1. ЕИК/ПИК;
2. фирма/наименование и правна форма;
3. седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция;

4. управител;

5. едноличен собственик на капитала;

6. номер и срок на издаденото удостоверение по чл. 47в, ал. 1.

(4) В 15-дневен срок от получаване на удостоверението по чл. 47в, ал. 1 професионалният управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, трябва да сключи застрахователен договор за застраховка „Професионална отговорност“, която да предостави в 7-дневен срок от сключването на договора на органа по чл. 47б, ал. 1.

(5) Застраховката по ал. 4 се подновява ежегодно без прекъсване, докато професионалният управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, упражнява дейността по управление на етажна собственост.

(6) Условията и редът за задължително застраховане на лицата по ал. 1, включително застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии, се определят с наредбата по чл. 47а, ал. 3.

(7) Изискването за сключване на договор за застраховка „Професионална отговорност“ на лицата не се прилага за лице от държава - членка на Европейския съюз, или от друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, което се установява на територията на Република България и е предоставило еквивалентна застраховка „Професионална отговорност“ или гаранция в друга държава - членка на Европейския съюз, или в страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.“

§ 29. Създава се чл. 47г:

„Заличаване от Регистъра на професионалните управители на етажна собственост

Чл. 47г. (1) Вписаните в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост търговци се заличават в следните случаи:

1. ако престанат да отговарят на изискванията по чл. 47б, ал. 3;

2. когато след издаване на удостоверението се установи, че регистрацията е извършена въз основа на данни и/или документи, които съдържат невярна информация;

3. въз основа на направено искане от страна на вписания търговец за прекратяване на дейността по управление на етажна собственост;

4. при извършване на системни нарушения по този закон;

5. при откриване на процедура по обявяване в несъстоятелност или в ликвидация на вписания търговец.

(2) За обстоятелствата по ал. 1, т. 1, 2 и 5 органът по чл. 47б, ал. 1 следи служебно, като за целта може да изисква от търговеца представянето на документи, както и да извършва проверки в местата, където той осъществява своята дейност.

(3) Кметът на общината или района има задължение да уведоми министъра на регионалното развитие и благоустройството в 14-дневен срок след влизането в сила на издадено от него или от оправомощено от него длъжностно лице наказателно постановление по реда на този закон.

(4) Лицата, които са заличени на основанията по ал. 1, не могат да извършват дейност по управление на етажна собственост. Те могат да подадат ново заявление за вписване не по-рано от 6 месеца от датата на заличаване.“

§ 30. Създава се чл. 47д:

„Регистрация на сдруженията на собствениците на територията на Република България

Чл. 47д. (1) Сдруженията на собствениците се вписват в Единния централизиран регистър на етажната собственост, поддържан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, чрез съответната община по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Общинската администрация има задължение да въведе информацията в Регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок след регистрацията на сдружението.

(2) В регистъра се вписват наименованието на сдружението, адресът, срокът, за който е учредено, предметът на дейност, представените идеални части в сдружението, имената, електронните адреси и административните адреси на членовете на управителния съвет (управителя) и начинът на представителство.

(3) При вписването на сдружението на собствениците в Единния регистър на етажната собственост кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на този закон. След извършване на проверката кметът на общината или оправомощеното от

него длъжностно лице вписва сдружението в Единния регистър на етажната собственост.

(4) Когато органът по ал. 3 установи, че предоставените данни за вписване не отговарят на изискванията на закона, той указва на управителния съвет (управителя) на сдружението на собствениците да отстрани в 14-дневен срок непълнотите или неточностите.

(5) Когато непълнотите или неточностите не бъдат отстранени в срока по ал. 4, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване. Отказът се връчва на управителния съвет (управителя) на сдружението на собствениците незабавно след постановяването му по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(6) Отказът подлежи на оспорване пред административния съд по местонахождението на етажната собственост в 7-дневен срок от връчването му.

(7) Жалбата се подава чрез кмета на общината, който я изпраща незабавно на съда заедно с приложенията към нея. Тя се разглежда по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(8) След вписване в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2 общинската администрация издава удостоверение за регистрация на сдружението, в което се вписват данните по чл. 47д, ал. 2."

§ 31. Създава се чл. 47е:

„Регистрация на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България

Чл. 47е. (1) Управителните съвети (управителите) се вписват в Единния централизиран регистър на етажната собственост, поддържан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, чрез съответната община по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Общинската администрация има задължение да въведе информацията в Регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок. В Регистъра на етажната собственост се вписва информация за всички управителни съвети (управители) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост или за професионален управител-търговец, избран по реда на чл. 19, ал. 8, адресът на етажната собственост, идентификатор на сградата,

имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера заедно с копие от протокол, телефони за връзка, електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя), размерът на определените ежемесечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ и брой самостоятелни обекти в сградата.

(2) При вписване в Единния централизиран регистър на етажната собственост кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на чл. 47е, ал. 1. След извършване на проверката управителният съвет (управителят) се вписва от кмета на съответната община или от оправомощено от него длъжностно лице в Регистъра на етажната собственост, поддържан от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Когато кметът или оправомощеното от него лице установи, че предоставените данни за вписване са непълни или неточни, той указва на председателя на управителния съвет или на управителя да отстрани непълнотите или неточностите в 14-дневен срок. Когато те не бъдат отстранени в посочения срок, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване. Отказът се връчва на председателя на управителния съвет или на управителя на етажната собственост или на професионалния управител-търговец, избран по реда на чл. 19, ал. 8, незабавно и може да бъде обжалван по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Общинската администрация определя идентификационен код на етажната собственост, който остава непроменен след вписването. Редът за определянето му се определя с наредбата по чл. 47а, ал. 3 на министъра на регионалното развитие и благоустройството.“

§ 32. В чл. 50, ал. 3 думите „председателя на управителния съвет (управителя)“ се заменят с „етажната собственост“.

§ 33. В чл. 51 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 след думите „за управление и“ се добавя „разходите за“ и

се създава изречение второ: „За самостоятелен обект, в който се пребивава не повече от 30 дни в рамките на една календарна година, се заплащат разходите за управление и разходите за поддържане в размера, който е определен за един собственик, ползвател или обитател.“

2. В ал. 2 думите „както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“ и запетаята пред тях се заличават.

3. Алинея 3 се отменя.

4. В ал. 4 думите „и 3“ се заличават.

5. В ал. 6 след думите „за управление и“ се добавя „разходите за“.

6. Създава се ал. 8:

„(8) Средствата за управление и средствата за поддържане на общите части на етажната собственост могат да се набират в индивидуална разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост. Разпореждането със средствата се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване, прието от общото събрание.“

§ 34. В чл. 55 се правят следните допълнения:

1. Създава се ал. 3:

„(3) Собственик или ползвател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни задълженията си по чл. 7, ал. 3, се наказва с глоба от 50 до 250 лв., когато е физическо лице, или с имуществена санкция от 100 до 500 лв., когато е юридическо лице.“

2. Създава се ал. 4:

„(4) Физическо или юридическо лице, което извършва управление на етажна собственост, в която не притежава собственост или учредено право на ползване, и не е вписано в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, или което продължава да осъществява такава дейност след заличаване на регистрацията, се наказва с имуществена санкция в размер от 500 до 1000 лв., а при повторно нарушение от 1500 до 2000 лв.“

§ 35. В чл. 56 се правят следните изменения:

1. В ал. 2 думите „в публичния регистър по чл. 44“ се заменят с „в

регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1“.

2. В ал. 3 думите „по чл. 46б“ се заменят с „по чл. 47е, ал. 1“.

3. Алинея 5 се изменя така:

„(5) Когато професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, на който са възложени правомощия на управителен съвет (управител) по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10, наруши или не изпълни задълженията, които има по този закон като управителен съвет (управител), ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с имуществена санкция от 1000 до 2000 лв.“

§ 36. В чл. 56а ал. 1 се изменя така:

„(1) За неизпълнение на задължението по чл. 47е, ал. 1 или по чл. 47д, ал. 1 кметът на общината или района се наказва с глоба от 100 до 500 лв.”

§ 37. Създава се чл. 56б:

„Чл. 56б. (1) При неизпълнение на задълженията по чл. 19, ал. 9-11 кметът на общината или района се наказва с глоба в размер от 200 до 500 лв.

(2) Актовете за установяване на нарушенията по ал. 1 се съставят от длъжностни лица от съответната областна администрация, определени от областния управител, а наказателните постановления се издават от областния управител или от оправомощено от него длъжностно лице.“

§ 38. Създава се чл. 56в:

„Чл. 56в. Професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1, който не изпълнява задължението си по чл. 47в, ал. 4, се наказва с имуществена санкция от 1500 до 2000 лв.“

§ 39. Създава се чл. 58:

„Чл. 58. (1) Актовете за установяване на нарушения по чл. 56в на този закон се съставят от длъжностни лица от администрацията на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, определени от министъра на регионалното развитие и благоустройството, а наказателните постановления се издават от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от

оправомощено от него длъжностно лице.

(2) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.“

§ 40. В § 1 от Допълнителната разпоредба се правят следните изменения и допълнения:

1. Точка 11 се изменя така:

„11. „Разходи за управление“ са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и на контролните органи и на касиера.“

2. Създава се т. 11а:

„11а. „Разходи за поддържане“ са разходите за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за поддържането на общите части на сградата.“

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 41. В чл. 92а от Закона за енергетиката (обн., ДВ, бр. 107 от 2003 г.; изм., бр. 18 от 2004 г., бр. 18 и 95 от 2005 г., бр. 30, 65 и 74 от 2006 г., бр. 49, 55, 59 от 2007 г., бр. 36, 43 и 98 от 2008 г., бр. 35, 41, 42, 82 и 103 от 2009 г., бр. 54 и 97 от 2010 г., бр. 35 и 47 от 2011 г., бр. 38, 54 и 82 от 2012 г., бр. 15, 20, 23, 59 и 66 от 2013 г., бр. 98 от 2014 г., бр. 14, 17, 35, 48 и 56 от 2015 г., бр. 42, 47 и 105 от 2016 г., бр. 51, 58, 102 и 103 от 2017 г., бр. 7, 38, 57, 64, 77, 83, 91 и 103 от 2018 г., бр. 17, 41 и 79 от 2019 г., бр. 25, 38 и 57 от 2020 г., бр. 9 и 21 от 2021 г., бр. 8, 9, 99 и 102 от 2022 г. и бр. 11 от 2023 г.) се създава ал. 5:

„(5) Краен битов клиент, притежаващ зарядна точка в съсобствен имот е индивидуална страна по сделка с електрическа енергия, независимо дали имотът е снабден с електрическа енергия за други цели и/или от друг доставчик“.

Вариант I

§ 42. Законът влиза в сила от деня на обнародването му.

Вариант II

§ 42. Законът влиза в сила от деня на обнародването му в „Държавен вестник“ с изключение на:

1. Параграф 1, т. 1, буква „в“ и т. 2, § 2, § 4 в частта „Поканата съдържа дневния ред на общото събрание – въпросите, предложени за обсъждане, конкретни проекторешения в случай на неприсъствено гласуване, датата, часа и мястото на провеждането му, срока за провеждане на неприсъствено гласуване и електронен адрес на управителния съвет (управителя)“, § 5, § 6, т. 2 и 3, § 7, § 9 с изключение на частта „и регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква „б“, § 10, т. 3, § 11, т. 1, букви „б“ и „е“, § 32, § 34, т. 1, § 37, които влизат в сила три месеца след обнародването на закона в „Държавен вестник“.

2. Параграф 3, т. 1 и 4, § 4 в частта „който адрес е задължително да бъде вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2”, § 8, т. 1, буква „б“ в частта „на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1“, § 9 в частта „и регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква „б“, § 10, т. 2 в частта „професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1“, § 11, т. 1, буква „г“ и т. 2, § 13, т. 3, § 14, § 15 в частта „за избор на управителен съвет (управител), както и за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на част от тях на професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1“, § 16, т. 1, букви „а“ и „б“ и т. 3 в частта „професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1“, § 19-31, § 34, т. 2, § 35, § 36, § 38, § 39, които влизат в сила от 30 април 2024 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
КОМИСИЯТА ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ:
СТОЮ СТОЕВ