

МОТИВИ

към проект за Наредба № за единната информационна система на етажната собственост

1. Причини, които налагат приемането на наредбата:

В брой 82 на „Държавен вестник“ от 29.09.2023 г. е обнародван Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост (ЗИДЗУЕС), с който се въвеждат множество изменения и допълнения на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Едно от тях е създаването на единна информационна система, която обединява два публични централизирани електронни регистъра: регистър на професионалните управители на етажна собственост и регистър на етажната собственост, съдържащ данни за сдруженията на собствениците на територията на Република България и управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България.

Наредбата се издава в изпълнение на чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС, съгласно който министърът на регионалното развитие и благоустройството приема наредба, с която се уреждат създаването и поддържането на регистрите и правомощията на компетентните административни органи, свързани с вписването, актуализирането и заличаването на данни в единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС.

2. Цели, които се поставят:

С приемането на наредбата на първо място се цели да се уреди подробно редът по осъществяване на регистрацията на професионалните управители в Регистъра на професионалните управители, което е условие за извършване на дейността им на територията на Република България, включително образците на документи, които са необходими за регистрацията, както и образецът на удостоверение за регистрация, което ще важи за 5-годишен срок.

Проект!

С проекта на акт се определят и условията, при които следва да се сключва застрахователен договор за застраховка „Професионална отговорност“, който професионалният управител е задължен да сключи в 15-дневен срок от получаване на удостоверението, която се предоставя на органа по органа по чл. 47б, ал. 1 от ЗУЕС в 7-дневен срок от сключването на договора. В наредбата са описани застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии във връзка със задължението на професионалните управители-търговци да сключат договор за застраховка „Професионална отговорност“. Предвидено е застраховката по ал. 4 се подновява ежегодно без прекъсване, докато професионалният управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, упражнява дейността по управление на етажна собственост.

В наредбата е детайлно уредена процедурата по регистрация на сдружение на собствениците съгласно чл. 29 от ЗУЕС. Предвидено е общинската/районната администрация да вписва регистрираното сдружение на собствениците въз основа на заявление, подадено по електронен път, писмено по образец или устно, за което се създава протокол от служителя, приел заявлението.

На трето място се урежда регистрацията на етажната собственост, която получава единен идентификационен код при вписване в общинската/районна администрация. Регламентират се и данните, които се вписват в Регистъра на етажната собственост относно управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България. С наредбата се утвърждава образец на уведомлението, с което се вписват необходимите за регистъра на етажната собственост данни, ако същото се подава на хартиен носител.

Редът и начинът на изграждане, поддържане, използване и развитие на единната информационна система, както и правата за достъп до нея се уреждат и предоставят съгласно процедури, утвърдени със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

Прилагането на Наредба № за единната информационна система на етажната собственост е обвързано с извършването на разходи от бюджета на Министерството на регионалното развитие и благоустройството за изграждане, поддържане и развитие на единната информационна система.

4. Очаквани резултати от прилагането:

4.1. С приемането на наредбата ще се уредят редът и условията за събирането, обработването и съхраняването на данни, както изграждането и поддържането на регистрите по чл. 47а, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗУЕС, включително отговорните органи, които ще имат право на достъп до регистрите;

4.2. Ще се регламентира подборно редът, по който професионалните управители на етажна собственост ще се регистрират в регистъра на професионалните управители на етажна собственост, и редът, по който ще получават удостоверение за регистрация;

4.3. Ще бъдат уредени условията за сключване на договор за застраховка „Професионална отговорност“, каквато е задължително да бъде поддържана през цялото време, по което професионалният управител на етажна собственост-търговец упражнява тази професия на територията на страната. Уредбата включва разпоредба, регламентираща минималното застрахователно покритие, изключенията от минималното застрахователно покритие, както и минималната застрахователна премия;

4.4. Ще бъде уреден редът, по който отделните общини/райони ще вписват, актуализират и заличават данни в единния централизиран регистър по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС, който е компонент от единната информационна система, обединяваща двата публични централизирани електронни регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗУЕС, включително регистрацията на сдруженията на собствениците по чл. 25 от ЗУЕС, както и регистрацията на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна

собственост на територията на Република България. С нея ще се уреди и начинът, по който ще се предоставя единен идентификационен код на всяка етажна собственост.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

С проекта на Наредба № за единната информационна система на етажната собственост не се транспонира европейско законодателство.