



Етажната собственост и държавата

Автор: Светла Костадинова

Законопроектът за етажната собственост е все още работен вариант и от МРРБ твърдят, че ще вземат под внимание предложенията и забележките от предстоящата обществена дискусия. Сега гражданското общество трябва да покаже, че може да изрази ясно мнението си и да го защити. Трябва да се има в предвид, че този законопроект (в изменен вид) най-вероятно ще влезе за разглеждане в следващия парламент.

Засегнатите

Етажна собственост – сгради с четири и повече етажа (потенциални субекти на закона)	Брой	Дял от общото
Живеещи хора	3 248 237	41.5%
Брой жилища в сградите – етажна собственост	1 356 711	40.5%
Жилищни сгради	42 107	2.35%

** Данните са от преброяването през 2001 г.*

Новоучреденото юридическо лице ще може да представлява всички собственици

Една от основната идея при създаването на закона е да могат да се представляват собствениците на общи части в един вход и по този начин да могат да се грижат за тях или отдадат на друг това задължение. В проекта на закона е предвидено **задължение** за регистриране на Асоциация на собствениците на самостоятелни обекти в жилищни сгради – етажна собственост в строго определен срок. Интересно как хората, които живеят от години в един вход и не са успели да се споразумеят за елементарни ремонти ще се организират и то в срок за да се регистрират

Представителност на собствениците на етажна собственост

В проекта е записано, че в Асоциацията **задължително** трябва да участват всички собственици на самостоятелни обекти и решенията в отделните случаи се взимат с различно мнозинство. Интересно е да си представим какво става в случай, когато повече от 50% от самостоятелните обекти в сградата са отдадени под наем на юридически лица. Вариантът живущите в такъв блок, които са длъжни да се съобразяват с решенията на Общото събрание да не са съгласни с вижданията на фирмите – наемателки съществува особено в централната част на големите градове. Лесно можем да си представим, че техните интереси ще се често коренно различни.

Обслужване на други интереси

Много се говори дали приемането на този закон не цели обслужването на интереси на фирми като Топлофикация, ВиК дружествата и други подобни, които в лицето на Асоциацията ще виждат правен субект, който може да бъде съден при неизпълнение на задължения от някой от собствениците в сградата. По принцип няма нищо лошо да има представителна организация на собствениците, но нейното възникване трябва да стане спонтанно, по инициатива на собствениците и правилата да се определят от самите тях. Възниква въпросът защо държавата трябва да се намесва в отношенията между неизрядни платци и техните кредитори. Нейната роля по принцип е да защитава

интересите на всички граждани (включително и на живущите в блокове) чрез бърза и ефективна съдебна система. В сега действащия закон за собствеността вече съществува възможност за преследване на незаконно преустройство например, но реалните случаи на осъдени лица е близо до нула (корупцията е характерна черта на съдебната система според много местни и международни наблюдатели).

Необходимост от подобна организация

Липсата на организация за събирането на средства за ремонти – текущи и капиталови е сред основните проблеми за съществуващия жилищен фонд в страната. Това е най-често срещаният проблем пред обновяването на сградите. Липсват и инвеститори, които да се обновяват сградите, защото не е ясно как ще си компенсират вложените в ремонта средства. Концентрирането на много и различни по своите характеристики и финансова осигуреност лица прави трудно поддържането, ремонта и управлението им.

Резултатът от извършването на подобрения по общите части в етажната собственост е подобряване качеството и повишаване цената на самостоятелните обекти и така те стават по-атрактивни за банката (в случай на ипотека) и по-лесно продаваеми (по-висока цена и по-високо търсене).

Затова не трябва да отричаме необходимостта от някаква форма на представителство на живеещите в един блок хора. Вече се появяват случаи на асоциации на живущи в една сграда, които получават финансиране за саниране на сградата, в която живеят¹, но това става без държавно регулиране.

Алтернатива

□ Довършване на имотния регистър и

Проектът за изграждане на кадастър и имотен регистър започна през 2001 г. със заем от Световната банка (30 млн. долара), 6 млн. долара от държавния бюджет и 2 млн. долара дарение от холандското правителство. Досега обаче са усвоени около 20% от средствата. Световната банка наскоро открито заяви, че е възможно заемът ще бъде класифициран като неудовлетворителен поради закъснение при реализирането на етапите до сега (в момента с кадастрална карта са около 5% от територията на страната). Тя настоя и да има една агенция по вписванията и кадастър, а не две самостоятелни, както е предвидено в закона. Също така, приетият вече закон за кадастър и имотния регистър в момента регулира имотите, но не дава сигурност на собствениците им (основният фактор е собственикът, а не имотът и това дава възможност за измами). Всичко това ще улесни всички собственици на недвижими имоти в страната при съдебни спорове и получаване на разрешение за преустройство или друг вид изменение на имота. Незаконните действия, на които сме свидетели от години няма да могат да бъдат извинявани с липсата на информация за обекта (както е в момента).

□ Участие на банки и строителни предприемачи

Финансиране на обновяването може да стане чрез отпускане на нисколихвени кредити от банките или предлагането на кредитни схеми, които с партньорство между финансовата институция и строителна фирма осигуряват финансиране на ремонтите. В този случай обаче съществува проблемът с общинската

¹ Виж <http://www.news.bg/article.php?cid=7&pid=0&aid=149072>

собственост на панелни блокове, построени върху общински терени. Може да се мисли за някаква форма на участие на общината в този процес.

□ Свобода на договорите

Законовата основа е налице (законът за собствеността и ЗЗД) и съдилищата знаят как да прилагат закона.