



Сигурността не е приоритет, а стойност

06.10.2025 г.
Гр. София

На вниманието на:

Г-н ИВАН ИВАНОВ
МИНИСТЪР

**МИНИСТЕРСТВО
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА
НАЧАЛНИК

**ДИРЕКЦИЯ НАЦИОНАЛЕН
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

Копие до:
Г-н ЕВГЕНИ СИМЕОНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ

**ДЪРЖАВНА АГЕНЦИЯ ЗА
МЕТРОЛОГИЧЕН И ТЕХНИЧЕСКИ
НАЗОР**

ОТНОСНО: ПИСМО С ИЗХ. № Към 90-03-718-[3]/01.10.2025 10:41:08
НЕОБХОДИМОСТ ОТ НОРМАТИВНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ ВЪВ ВРЪЗКА С БЕЗОПАСНОСТТА НА
АСАНСЬОРИТЕ И ЗАДЪЛЖИТЕЛНОТО ИЗВЪРШВАНЕ НА НЕОБХОДИМИТЕ
РЕМОНТИ

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Фондация „Асансьорна безопасност“ благодари за изготвените становища от МРРБ и ДНСК, а на по-ранен етап и от ДАМТН, предоставени в отговор на наш сигнал. Констатациите в тези становища очертават ясно съществуващите празноти в действащата нормативна уредба и същевременно подчертават нуждата от нейното усъвършенстване.

Въз основа на получените отговори, считаме за наложително да се предприемат законодателни промени, чрез които:

- **„Необходимите ремонти“** да се обвържат с техническия паспорт на сградите и предписания от компетентни органи;
- Предписанията за **„необходими ремонти“** да имат задължителен характер и да не подлежат на отмяна от общото събрание на собствениците;
- Да се въведат механизми за служебно изпълнение при отказ или бездействие на собствениците;
- Да се въведат периодични технически инспекции на стария сграден фонд;
- Да се гарантира ефективна координация между техническия надзор на съоръженията и строителния контрол върху конструкцията.

Мотивите за предприемане на тези действия са свързани с факта, че асансьорите са съоръжения с повишена опасност по смисъла на чл. 32 от Закона за техническите изисквания към продуктите и тяхната безопасна експлоатация е предмет на специална нормативна уредба. **Въпреки това, проблеми, свързани с конструктивните елементи на сградите (шахта, фундамент, машинно помещение), остават извън обхвата на ефективен контрол.**

Настъпилата авария с разкъсване на заварки и изместване на двигател на асансьорна уредба, както и други сигнали, свързани с наличие на вода в шахтите, ясно показват необходимостта от законодателни промени, които да гарантират безопасността на асансьорите чрез въвеждане на механизъм за задължително извършване на **НЕОБХОДИМИ РЕМОНТИ**.

Мотивите, разписани по-долу са свързани с:

- **Необходимите ремонти като обективна категория**
В действащото право „необходим ремонт“ се решава от общото събрание, но при отказ или блокиране от страна на собственици няма начин за принуда. Така безопасността на сградите и монтираните в тях асансьори остава извън ефективен контрол.
- **Ролята на техническите паспорти**
Техническите паспорти на сградите (чл. 176в ЗУТ; Наредба № 5/2006 г.) са **единственият инструмент**, чрез който експертно и обективно може да бъде предписан необходим ремонт. Те съдържат задължителна оценка на състоянието на конструктивните елементи и инсталациите. Предписанията, вписани в тях, представляват **обективно установени мерки**, които следва да бъдат изпълнявани без да могат да бъдат отменени от общото събрание на собствениците.
- **Липсата на правосубектност у етажната собственост**
Етажната собственост е уредена като **неперсонифицирано сдружение** на собствениците по смисъла на ЗУЕС. Тя може да формира воля (чрез решения на общото събрание), но **не е юридическо лице**, носител на права и задължения. Това означава, че няма правен механизъм за пряко задължаване на етажната собственост да изпълни ремонт.
- **Единствен законен механизъм за задължаване**
Поради неперсонифицирания характер на етажната собственост, **само чрез техническите паспорти и произтичащите от тях предписания** може да бъде постигнато законно задължаване на собствениците за извършване на необходимите ремонти. Това е единственият начин да се осигури безопасност, да се преодолее блокиращото действие на ОС и да се гарантира изпълнението на задължителни ремонти.

От горното следва, че **единствено чрез специален нормативен механизъм** (техническите паспорти и произтичащите от тях задължителни предписания) е възможно реално да бъдат обвързани всички собственици с необходимите ремонти. Без такъв механизъм, правната природа на етажната собственост би блокирала всякакъв ефективен контрол върху поддръжката на сградите.



Сигурността не е приоритет, а стойност

Ето защо към настоящото писмо прилагаме и проект за изменение и допълнение на ЗУЕС и свързани с него нормативни актове. Приложени са и подробно аргументирани мотиви, както и сравнителен анализ на европейската практика.

С уважение,

Емануела Фролошка
Изпълнителен директор
Фондация „Асансьорна безопасност“

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОБЗОР НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ПРОМЕНИ ПО НОРМАТИВНИ АКТОВЕ.....	6
II. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗУЕС И СВЪРЗАНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ	7
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 - СРАВНИТЕЛНА ТАБЛИЦА НА ДЕЙСТВАЩИ И ПРЕДЛОЖЕНИ ТЕКСТОВЕ	12
III. МОТИВИ ПО НАПРАВЕНИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	14
IV. ОЧАКВАНИ И ЦЕЛЕНИ РЕЗУЛТАТИ	15
V. ФИНАНСОВО И АДМИНИСТРАТИВНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ	15
VI. ФИНАНСОВА ТЕЖЕСТ ЗА НАСЕЛЕНИЕТО	15
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – СЪПОСТАВКА БЪЛГАРИЯ – ЕС	17
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 - ПРЕДЛОЖЕНИ ПРОМЕНИ В ЗУЕС – ОЧАКВАНИ ЕФЕКТИ	22
VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	25

I. ОБЗОР НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ПРОМЕНИ ПО НОРМАТИВНИ АКТОВЕ

1. В ЗУЕС

Нова дефиниция на „необходим ремонт“ (§1, т. 8 ДР).

Предписанията са задължителни и не могат да бъдат отменяни от ОС.

Служебно изпълнение при неизпълнение (нов чл. 11а).

Периодични технически инспекции за сгради над 45 г. (нова глава осма „а“).

2. В ЗУТ

В чл. 176в – обследванията обхващат и шахтите и фундаменти.

В чл. 222 – ново правомощие на ДНСК да издава предписания за ремонти на строежи в експлоатация.

3. В Наредба № 5/2006 ЗА ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТИ НА СТРОЕЖИТЕ

Техническите паспорти съдържат информация за състоянието на асансьорни шахти и фундаменти.

Вписват се предписанията и сроковете за тяхното изпълнение.

4. В Наредба № 2/2009 за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради

Въвежда се периодична проверка на носимоспособността на шахтите и фундаменти.

Техническият надзор уведомява ДНСК при съмнения за риск.

5. В НБЕТНА (ПМС №75/2003)

Разширена дефиниция за „ремонт“ – включва закрепването към конструкцията.

При преглед след замяна на повдигателен механизъм се проверява и закрепването.

Нов чл. 24а: органът за технически надзор уведомява ДНСК при констатиран риск, а ДНСК издава предписание за необходим ремонт.

II. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗУЕС И СВЪРЗАНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ

Раздел I

Изменения и допълнения в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС)

§1.

В §1 от Допълнителните разпоредби се изменя т. 8 така:

„**Необходим ремонт**“ е ремонтът, който цели запазване на строежа и предотвратяване на неговото увреждане, включително осигуряване на безопасността и носимоспособността на конструктивните елементи на сградата и на съоръженията с повишена опасност, монтирани в нея.

Необходимите ремонти се установяват и предписват въз основа на техническия паспорт на сградата по чл. 176в от Закона за устройство на територията и Наредба № 5 от 2006 г., както и при условията на Наредба № 2 от 8 юни 2009 г., когато се касае за асансьорната шахта и бетоновия фундамент.

Компетентните органи на строителния контрол или консултантите с правомощия по чл. 166 и чл. 176в ЗУТ издават предписания за извършване на необходим ремонт.

Предписанията за необходим ремонт са задължителни за етажната собственост и не подлежат на отмяна чрез решение на общото събрание.

§2.

В чл. 11 се създава нова ал. 4:

„(4) Решения на общото събрание не могат да отменят или отлагат изпълнението на задължителни предписания за необходим ремонт, издадени по реда на §1, т. 8 от Допълнителните разпоредби.“

§3.

Създава се нов чл. 11а:

„Чл. 11а. (1) Когато етажната собственост не изпълни в срок задължително предписание за необходим ремонт, компетентният орган на строителния контрол може да организира извършването на ремонта служебно.

(2) Разходите по ал. 1 се възлагат на собствениците пропорционално на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

(3) Неплатените суми по ал. 2 се събират по реда на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.“

§4.

Създава се нова глава осма „а“:

Глава осма „а“

Периодични технически инспекции

Чл. 55а. (1) Сгради в режим на етажна собственост, въведени в експлоатация преди повече от 45 години, подлежат на периодична техническа инспекция на всеки 10 години.

(2) Резултатите от инспекцията се вписват в публичен регистър, воден от общината.

(3) При констатиране несъответствия компетентният орган на строителния контрол издава предписания за извършване на необходим ремонт.

§5.

В §1 от Допълнителните разпоредби се създава нова т. 20:

„20. „Технически паспорт“ е документът по чл. 176в ЗУТ, удостоверяващ състоянието на сградата и нейните основни конструктивни елементи, включително асансьорната шахта и бетоновия фундамент.“

Раздел II

Изменения и допълнения в Закона за устройство на територията (ЗУТ)

§6.

В чл. 176в, ал. 2 се създава изречение второ:

„Обследванията обхващат и конструктивните елементи, обслужващи съоръжения с повишена опасност, включително асансьорни шахти и бетонови фундаменти.“

§7.

В чл. 222 се създава нова т. 13:

„13. издава задължителни предписания за необходим ремонт при констатирани дефекти в конструктивни елементи на сгради, които застрашават безопасността на съоръжения с повишена опасност.“

Раздел III

Изменения в подзаконови нормативни актове

§8.

В Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите се правят следните изменения:

В чл. 4, ал. 2 се създава т. 7:

„7. състоянието на асансьорната шахта, бетоновия фундамент и носещите елементи, свързани със съоръжения с повишена опасност.“

В чл. 10 се създава ал. 3:

„(3) В техническия паспорт се вписват предписаните от компетентен орган ремонти, както и сроковете за тяхното изпълнение.“

§9.

В Наредба № 2 от 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби се правят следните изменения:

В чл. 2 се добавя нова ал. 3:

„(3) Безопасността на асансьорните уредби включва и носимоспособността на

конструктивните елементи, върху които те са монтирани – шахта и фундамент, които подлежат на периодична проверка.“

В чл. 6 се създава нова ал. 5:

„(5) При съмнение за дефекти в шахтата или фундамента, лицето, упражняващо технически надзор върху асансьора, уведомява органите на строителния контрол.“

§10.

В Наредбата за безопасна експлоатация и технически надзор на асансьори (обн. ДВ, бр. 75 от 2003 г., посл. изм. ДВ, бр. 60 от 20.07.2018 г.)

1. В § 1 от Допълнителните разпоредби, т. 6 („ремонт“) се изменя така:
„6. „Ремонт“ е подмяната или възстановяването на основни съставни части на асансьора, включително повдигателния механизъм и неговото закрепване към носещата конструкция на сградата (шахта, фундамент), когато те са от съществено значение за безопасната експлоатация.“
2. В чл. 10, ал. 1 след думите „не се допуска в шахтата да има вода“ се добавя:
„; при установяване на наличие на вода органът за технически надзор е длъжен незабавно да уведоми компетентния орган на строителния контрол, който извършва проверка по реда на чл. 176в ЗУТ и издава задължителни предписания за отстраняване на причините.“
3. Създава се нова ал. 3 в чл. 10:
„(3) Когато наличието на вода в шахтата е причинено от конструктивни дефекти или неизправности в сградните инсталации, компетентният орган на строителния контрол предписва извършване на необходим ремонт по реда на ЗУЕС.“
4. В чл. 24, ал. 1, т. 5 след думите „повдигателния механизъм“ се добавя „както и при извършване на ремонт, свързан със закрепването му към конструкцията на сградата (шахта, фундамент)“.
5. Създава се нов чл. 24а:
„Чл. 24а. (1) Когато органът за технически надзор при извършване на технически преглед установи риск, свързан със състоянието на конструктивните елементи (шахта, фундамент) или наличието на вода в шахтата, които могат да застрашат безопасната експлоатация на асансьора, той незабавно уведомява компетентния орган на строителния контрол.



Сигурността не е приоритет, а стойност

(2) Компетентният орган на строителния контрол извършва проверка по реда на чл. 176в ЗУТ и, при необходимост, издава задължително предписание за извършване на необходим ремонт.“

Преходни и заключителни разпоредби

§11.

В срок до 6 месеца от влизането в сила на този закон министърът на регионалното развитие и благоустройството издава изменения в подзаконовите нормативни актове, произтичащи от този закон.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 - СРАВНИТЕЛНА ТАБЛИЦА НА ДЕЙСТВАЩИ И ПРЕДЛОЖЕНИ ТЕКСТОВЕ

Акт / Разпоредба	Действащ текст	Предложен текст	Мотиви
ЗУЕС – §1, т. 8 ДР	„Необходим ремонт“ е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания...”	„Необходим ремонт“ е ремонтът, който цели запазване на строежа и предотвратяване на неговото увреждане, включително осигуряване на безопасността и носимоспособността на конструктивните елементи и съоръженията с повишена опасност. Необходимите ремонти се установяват и предписват въз основа на техническия паспорт...”	Разширява дефиницията и обвързва с технически паспорт.
ЗУЕС – чл. 11, ал. 3	„Общото събрание приема решения относно: 1. поддържането, управлението и ползването на общите части на сградата; ... 5. изпълнение на предписания от компетентните органи за безопасност и техническа изправност на сградата или съоръженията; ...“	Нова ал. 4: „Решенията на общото събрание не могат да отменят, изменят или отлагат изпълнението на предписания, произтичащи от техническия паспорт или издадени от компетентните органи за безопасност и техническа изправност.“	Осигурява върховенство на експертните предписания над волята на ОС.
ЗУТ – чл. 176в, ал. 2	„Обследването на строежите се извършва от консултант... или проектант с пълна проектантска правоспособност.“	Доп.: „Обследванията обхващат и конструктивните елементи, обслужващи съоръжения с повишена опасност, включително шахти и фундаменти.“	Изрично включва шахти и фундаменти.

Акт / Разпоредба	Действащ текст	Предложен текст	Мотиви
НБЕТНА – чл. 10, ал. 1, т. 12	„Лицата, които поддържат асансьори, задължително уведомяват писмено ползвателите им, които с тяхно съдействие спират асансьорите до отстраняването на следните неизправности: ... 12. наличие на вода в шахтната яма и/или в машинното помещение.“	Доп.: „Освен уведомяването на ползвателите, органът за технически надзор уведомява и компетентния строителен контрол, който при необходимост издава предписание за отстраняване на причините.“	Създава координация между техническия и строителния контрол.
НБЕТНА – чл. 24, ал. 1, т. 5	„Технически преглед се извършва винаги след замяна на повдигателния механизъм.“	Доп.: „...както и при ремонт, свързан със закрепването му към конструкцията на сградата (шахта, фундамент).“	Осигурява проверка на критичните връзки.
НБЕТНА – §1, т. 6 ДР	„„Ремонт“ е подмяна на основна съставна част, като повдигателен механизъм, кабина, табло за управление и др....“	„„Ремонт“ е подмяна или възстановяване на основни съставни части, включително повдигателния механизъм и неговото закрепване към носещата конструкция (шахта, фундамент).“	Включва закрепването на двигателя като част от ремонта.

III. МОТИВИ ПО НАПРАВЕНИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Да се въведе ясен и обективен ред за установяване на необходимите ремонти, обвързан с техническия паспорт на сградата.
- Да се гарантира, че предписанията на компетентните органи имат **задължителен характер**, а не са предмет на субективна воля на мнозинство.
- Да се предотвратят инциденти чрез навременна намеса.
- Да се укрепи балансът между правото на собственост и обществения интерес, имащ отношение към безопасността.
- **Необходимост от промяна** – действащата дефиниция на „необходим ремонт“ е твърде обща и позволява блокиране на критични ремонти от ОС. Липсва връзка с техническия паспорт и механизъм за задължителност.
- **Съответствие с европейска практика** – в Испания, Франция, Италия, Германия, Нидерландия и Австрия органите имат изрични правомощия да издават предписания за ремонт и да прилагат служебно изпълнение.
- **Съответствие с правото на ЕС** – Директиви 2010/31/ЕС и (ЕС) 2024/1275 (EPBD recast), както и Регламент (ЕС) 305/2011, поставят изисквания за поддържане на безопасен и устойчив сграден фонд.
- **Очакван ефект** – навременна превенция на аварии, правна сигурност, ефективна координация между надзорните органи и хармонизация с европейските стандарти.

IV. ОЧАКВАНИ И ЦЕЛЕНИ РЕЗУЛТАТИ

- ✓ Повишена безопасност в жилищните и обществените сгради.
- ✓ Превенция срещу инциденти като тези, произлезли от несъответствия в техническата изправност и безопасност в асансьорни уредби.
- ✓ Ефективен механизъм за навременно изпълнение на критични ремонти.

V. ФИНАНСОВО И АДМИНИСТРАТИВНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ

- ✓ Не се изискват допълнителни бюджетни средства.
- ✓ Обследванията и техническите паспорти се финансират от етажната собственост по действащия ред.

Административната тежест е минимална – предписанията се издават от вече оправомощени органи и консултанти.

VI. ФИНАНСОВА ТЕЖЕСТ ЗА НАСЕЛЕНИЕТО

Необходимите ремонти произтичат от технически паспорт и се ограничават до реални рискове за конструктивната устойчивост и безопасността на сградата/асансьора. Това не са „люксови“ подобрения, а разходи, които така или иначе биха възникнали, и които често се отлагат, докато не настъпи авария или инцидент. Новият механизъм не въвежда нови категории ремонти, а **прави задължително изпълнението на съществуващите по закон такива.**

В момента липсата на задължителни предписания води до аварии и извънредни ремонти, често пъти на много по-висока стойност, повишен риск за здравето и живота на живущите, увеличени разходи за общините и държавата при инциденти.

Следователно разходите за собствениците ще се увеличат в краткосрочен план (чрез задължителни ремонти), но ще намалеят в дългосрочен план, защото ще бъдат избегнати тежки аварии.

1. Европейска практика

- В Австрия, Германия и Франция подобни системи за задължителни ремонти чрез технически обследвания вече действат. Там разходите се възприемат като **част от редовната поддръжка на жилищния фонд**, а не като извънредно натоварване.
- Опитът показва, че когато ремонтите се планират и разсрочват, финансовата тежест за домакинствата е **поносима и социално справедлива**.

2. Социален баланс

- Законодателството би могло да предвиди:
 - възможност за **разсрочване** на разходите чрез фонд „Ремонт и обновяване“ (чл. 50 ЗУЕС);
 - **целеви държавни или общински програми** за подпомагане на уязвими групи (пенсионери, хора с увреждания);
 - **данъчни облекчения** или субсидии за сгради, които изпълняват предписанията своевременно.

Финансовата тежест за населението от въвеждането на „задължителни ремонти“ по посочения модел, и произтичащи от техническите паспорти, може да бъде оценена като **умерена и поносима**, особено при сравнение с алтернативата – аварийни ситуации, които поради своя характер водят до много по-високи непредвидени разходи и рискове за живота на хората.



Сигурността не е приоритет, а стойност

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – СЪПОСТАВКА БЪЛГАРИЯ – ЕС

Предлаганата промяна е в съответствие с Директива 2014/33/ЕС относно асансьорите и общите принципи за безопасност на строежите и съоръженията, заложи в европейското право.

Държава / Нормативен акт	Действаща уредба и ключови разпоредби	Механизъм на действие	Съпоставка с България	Официален източник (линк)
BG България	Закон за управление на етажната собственост (ЗУЕС) – ДВ бр. 6/2009, посл. изм. ДВ бр. 38/2024. Закон за устройство на територията (ЗУТ) – чл. 176в. Наредба № 5/2006 г. – технически паспорти на строежите. НБЕТНА (ПМС № 75/2003 г.) – безопасна експлоатация и техн. надзор на асансьори. Наредба № 2/2009 г. – избор и проектиране на асансьорни уредби.	Техническият паспорт по чл. 176в ЗУТ е единственият инструмент за оценка на състоянието на сградата. Липсва държавен механизъм, който да задължи етажната собственост да извърши „необходим ремонт“ без решение на общото събрание.	– България няма орган, който да предписва задължителни ремонти по технически паспорт.– Решенията на общото събрание могат да блокират изпълнението на „необходим ремонт“.	☞ ЗУЕС • ЗУТ • Наредба 5/2006 • НБЕТНА • Наредба 2/2009
ES Испания	Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y	IEE е задължителен за стари сгради и служи за база за	✗ България няма аналогичен механизъм за	☞ BOE – RDL 7/2015



Сигурността не е приоритет, а стойност

Държава / Нормативен акт	Действаща уредба и ключови разпоредби	Механизъм на действие	Съпоставка с България	Официален източник (линк)
	<i>Rehabilitación Urbana</i> . Чл. 29(1) – общините могат да изискват <i>Informe de Evaluación de los Edificios (IEE)</i> за оценка на конструктивното състояние, достъпността и енергийната ефективност.	общински предписания за ремонт. Общината може да наложи срокове и санкции.	задължителен технически доклад, издаван по инициатива на общината.	
FR Франция	Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) , Част V – <i>Sécurité et salubrité publiques</i> . L. 511-1 и сл. – кметът може да издаде arrêté de péril или arrêté de mise en sécurité , задължаващ собственика да ремонтира или евакуира сградата; санкции до 1000 €/ден .	Местната власт има изрично правомощие да издава задължителни предписания и да изпълнява ремонта за сметка на собственика.	✗ В България кметът няма компетентност да разпорежда конструктивни ремонти или мерки за безопасност на частни сгради.	↗ Légifrance – CCH L.511-1 et suiv.
NL Нидерландия	Woningwet , чл. 1a (<i>Zorgplicht</i> – дълг за безопасност и здраве). Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) – изисквания за	Общините могат да издават last onder dwangsom (глоба) или last onder bestuursdwang (принудително изпълнение),	△ България има институция на „технически надзор“, но няма разпоредба, която позволява принудително	↗ Woningwet • Bbl



Сигурността не е приоритет, а стойност

Държава / Нормативен акт	Действаща уредба и ключови разпоредби	Механизъм на действие	Съпоставка с България	Официален източник (линк)
	безопасна експлоатация, поддръжка и периодични проверки.	ако не се отстранят констатираните рискове.	изпълнение при липса на ремонт.	
АТ Австрия (Виена)	Bauordnung für Wien (BO Wien), § 129 (6). При Gefahr im Verzug (непосредствена опасност) компетентният орган може да нареди и извърши обезопасяване за сметка на собственика.	Виенската строителна дирекция (MA37) може да предприема спешни действия – обезопасяване, затваряне, ремонт – без съдебно решение.	✗ В България няма аналогичен текст в ЗУТ или ЗУЕС, който да дава възможност на държавен орган да извърши ремонт при опасност за живота.	⇒ RIS – BO Wien
DE Германия (Бавария)	Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 54 (4). Строителният орган може да нареди мерки и при вече въведени в експлоатация сгради, ако това е необходимо за отклоняване на значителна опасност за живота и здравето.	Позволява издаване на предписания за ремонт, ограничаване на ползването или пълна забрана при опасни състояния.	✗ В България органите за строителен контрол нямат компетентност да контролират обекти в експлоатация – само по време на строителството.	⇒ Gesetze Bayern – BayBO



Сигурността не е приоритет, а стойност

Държава / Нормативен акт	Действаща уредба и ключови разпоредби	Механизъм на действие	Съпоставка с България	Официален източник (линк)
EU Европейски съюз	Директива (ЕС) 2010/31 и Директива (ЕС) 2024/1275 (Recast EPBD). Чл. 8 – периодични инспекции на сгради; Чл. 14–16 – проверки на системи; Чл. 18 – сертификати за енергийни характеристики; въвежда building renovation passport – документ с технически и енергийни предписания.	Държавите са длъжни да осигурят административен механизъм за контрол, санкции и изпълнение на предписанията за безопасност и енергийна ефективност.	△ България е транспонирала частично EPBD чрез Наредба № Е-РД-04-1/2021 г., но без механизъм за задължително изпълнение на предписанията.	EUR-Lex – 2010/31/EU • EUR-Lex – 2024/1275

Изводи от сравнението:

- В повечето държави от ЕС органите на строителен/общински контрол имат **изрични правомощия да издават задължителни предписания за ремонт** и дори да извършват служебно изпълнение (*Франция, Италия*).
- В други системи (*Испания, Нидерландия*) съществуват **периодични технически инспекции** и задължение за поддръжка на стария сграден фонд.
- В Австрия има силна финансова дисциплина (задължителен резерв) и органите могат да налагат мерки за обезопасяване.



ФАБ

Сигурността не е приоритет, а стойност

Българската уредба допуска блокиране на „необходимите ремонти“ от ОС на собствениците и не осигурява достатъчен контрол от държавата след въвеждането на сградите в експлоатация.



Сигурността не е приоритет, а стойност

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 - ПРЕДЛОЖЕНИ ПРОМЕНИ В ЗУЕС – ОЧАКВАНИ ЕФЕКТИ

№	Предложение за промяна	Конкретна уредба	Решаван проблем	Очакван ефект
1	Нова дефиниция на „необходим ремонт“ – § 1, т. 8 ДР ЗУЕС се прецизира, включвайки безопасност, носимоспособност и съоръжения с повишена опасност	§ 1, т. 8 ДР ЗУЕС	Липса на ясни критерии кога ремонтът е „необходим“	Яснота и правна сигурност; обективни основания за задължителни ремонти
2	Обвързване с техническия паспорт – задължителност на предписанията въз основа на чл. 176в ЗУТ и Наредба №5/2006 г.	Нов текст в § 1, т. 8 ДР ЗУЕС	Решенията се вземат от ОС без експертна основа	Експертна преценка, основана на обследване и паспорт
3	Задължителен характер на предписанията – предписанията не могат да се отменят или отлагат от ОС	Нов чл. 11, ал. 4 ЗУЕС	Собственици блокират критични ремонти	Предотвратяване на рискове и инциденти
4	Служебно изпълнение при неизпълнение – органът може да извърши ремонта и да възложи разходите (<i>in danno</i>)	Нов чл. 11а ЗУЕС	Липсва механизъм при отказ на ОС	Навременно изпълнение; защита на живота и имуществото



Сигурността не е приоритет, а стойност

№	Предложение за промяна	Конкретна уредба	Решаван проблем	Очакван ефект
5	Периодични технически инспекции – сгради $\geq 45/50$ г. да подлежат на инспекция на всеки 10 г.	Нова глава осма „а“, чл. 55а ЗУЕС	Старият сграден фонд не се обследва системно	Навременна диагностика и превенция; публичен регистър на състоянието
6	Общо задължение за поддръжка и обследване при риск	В ЗУТ/подзаконовите актове (съответстващи промени)	Липса на общо задължение за поддържане на стар фонд	Повишаване на културата на поддръжка; намаляване на инциденти
7	Координация между технически и строителен надзор – уведомяване при риск от поднадзорно съоръжение (асансьор)	Наредба №2/2009 г. + нова разпоредба в ЗУЕС	Липсва връзка между органите за съоръжения и конструкция	Ефективна координация; цялостна безопасност на сградата



Сигурността не е приоритет, а стойност

ОБОБЩЕНО:

- **В ЗУЕС** – „необходимите ремонти“ се обвързват с техническия паспорт на сградата и с експертни предписания, които са задължителни и не могат да бъдат отменени от ОС. Ако не се изпълнят, ремонтът се прави служебно. Въвеждат се периодични технически инспекции за старите сгради.
- **В ЗУТ** – обследванията задължително обхващат асансьорни шахти и фундаменти; ДНСК получава правомощие да предписва ремонти и в експлоатационната фаза.
- **В Наредба №5/2006** – техническите паспорти задължително съдържат данни за шахти и фундаменти и отразяват предписаните ремонти.
- **В Наредба №2/2009** – предвиждат се периодични проверки на носимоспособността; техническият надзор уведомява строителния контрол при риск.
- **В НБЕТНА (2003)** – разширява се обхватът на „ремонт“; въвежда се проверка на закрепването на двигателя и нова процедура за уведомяване на ДНСК при риск.



Сигурността не е приоритет, а стойност

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Техническите паспорти на сградите, уредени в **чл. 176в ЗУТ** и Наредба № 5 от 2006 г., имат ключова роля в управлението и поддръжката на строежите, тъй като:

1. **Липсва юридическа правосубектност на етажната собственост**
 - Съгласно действащото законодателство (чл. 2 ЗУЕС), етажната собственост представлява **неперсонифицирано сдружение** на собствениците.
 - То може да формира обща воля (чрез решения на общото събрание), но не е носител на самостоятелна правосубектност и не може да бъде страна по правоотношения в пълния смисъл.
 - Следователно етажната собственост **не може да бъде принудена като юридическо лице** да изпълни ремонт, освен ако не съществува специален нормативен механизъм.
2. **Правна празнота при необходимите ремонти**
 - В момента решенията за извършване на „необходим ремонт“ се вземат от общото събрание на собствениците, но **липсва механизъм за задължаването им при отказ**.
 - Това води до практическа невъзможност да се гарантира безопасността на сградата, тъй като отделни собственици могат да блокират или забавят решения.
3. **Ролята на техническия паспорт като задължителен документ**
 - Техническият паспорт удостоверява състоянието на конструктивните елементи и инсталациите в съответствие с чл. 176в ЗУТ.
 - Той съдържа **експертна преценка** на компетентни специалисти (консултанти/проектанти), а не субективна воля на собствениците.
 - Записаните в него предписания за ремонти са **обективен критерий**, който следва да бъде задължителен за етажната собственост.
4. **Единствен легитимен механизъм за задължаване**
 - Поради липсата на юридическа личност на етажната собственост, **само техническият паспорт и произтичащите от него предписания** могат да създадат законово основание за задължаване на собствениците да извършат необходим ремонт.



Сигурността не е приоритет, а стойност

- Така предписанието се пренася от експертния документ (паспорт) към административно-правна плоскост – чрез контролен орган (ДНСК или общината), който може да издаде задължително предписание.
- Това е **единственият законен начин** да се преодолее блокиращото действие на общото събрание и да се гарантира безопасността на сградата.

5. Европейски контекст

- В редица държави от ЕС (например Австрия, Германия, Франция) техническите обследвания и паспорти на сградите са задължителни и представляват **основен инструмент за въвеждане на ремонти**.
- Подобен механизъм е в пълно съответствие и с **Директива (ЕС) 2010/31 – EPBD (Energy Performance of Buildings Directive)**, която въвежда изискване за системно наблюдение и подобряване на сградния фонд.

Обвързването на етажната собственост с предписанията, произтичащи от техническите паспорти на сградите, е **необходимо и единствено възможно решение** за гарантиране на безопасността и техническата изправност на строежите и монтираните в тях съоръжения с повишена опасност. Без този механизъм не може да бъде преодоляна правната празнота, произтичаща от неперсонифицирания характер на етажната собственост.