



ФАБ

Сигурността не е приоритет, а стойност

18.11.2025 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: Анализ и становище във връзка с писмо изх. № 90-03-718(4)/06.10.2025 г. и необходимостта от актуализиране на националната нормативна уредба в областта на конструктивната безопасност на сградите и съоръженията с повишена опасност (асансьори) в контекста на правото на Европейския съюз



Сигурността не е приоритет, а стойност

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР,

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО НАЧАЛНИК,

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Във връзка с писмо изх. № 90-03-718(4)/06.10.2025 г. на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, с което се отхвърля предложението на Фондация „Асансьорна безопасност“ за сформирание на работна група за законодателни промени, представяме настоящия **обобщен анализ и становище по получения документ.**

В него ще намерите следното:

1. Къде отговорът на МРРБ **не адресира фактическите и правни дефицити** в действащата уредба.
2. Как тези дефицити водят до **несъответствие** с основни изисквания на правото на Европейския съюз по
 - Регламент (ЕС) № 305/2011 относно строителните продукти (CPR), Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите (EPBD, преработен текст),
 - Директива 2014/33/ЕС относно асансьорите и безопасните компоненти за асансьори.



ФАБ

Сигурността не е приоритет, а стойност

СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА

I. КРАТКО РЕЗЮМЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА НА ФАБ	4
II. ОСНОВНИ СЛАБОСТИ В ИЗЛОЖЕНАТА ПОЗИЦИЯ НА МРРБ.....	5
III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПО ПРИЛАГАНЕ ПРАВОТО НА ЕС.....	8
IV. КОНТЕКСТ НА СТАРИЯ СГРАДЕН ФОНД	10
V. КОНКРЕТНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДВАЩИ ДЕЙСТВИЯ.....	11
VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	13



Сигурността не е приоритет, а стойност

I. КРАТКО РЕЗЮМЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА НА ФАБ

Предложенията на Фондация „Асансьорна безопасност“ са насочени към преодоляване на **конкретна правна празнота** – липсата на работещ механизъм за принуда на етажната собственост да извършва **превантивни конструктивни ремонти**, когато те са необходими за безопасната експлоатация на асансьорите, включително по отношение на:

- асансьорни шахти;
- фундаменти и конструктивни елементи, към които е закрепено съоръжението;
- зони с хронично проникване на вода, корозия и др.

В тази връзка предложените **ключови нормативни решения** са:

1. **Нова дефиниция на „необходим ремонт“** в § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), обвързана с техническия паспорт и експертните предписания на компетентни специалисти.
2. **Нов чл. 11а ЗУЕС** – механизъм за служебно изпълнение от компетентния орган по строителен контрол (Дирекция за национален строителен контрол / община), при отказ или бездействие на етажната собственост, с последващо събиране на разходите по реда на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.
3. **Нов чл. 55а ЗУЕС** – задължителни периодични технически инспекции на стария сграден фонд (напр. сгради над 45 години).
4. **Изрично разписана координация** между техническия надзор по Наредбата за безопасната експлоатация и техническия надзор на асансьори (НБЕТНА) и строителния контрол по Закона за устройство на територията (ЗУТ), включително задължително уведомяване на ДНСК при установени конструктивни рискове.



Сигурността не е приоритет, а стойност

II. ОСНОВНИ СЛАБОСТИ В ИЗЛОЖЕНАТА ПОЗИЦИЯ НА МРРБ

1. Припокриване на компетенции (ЗТИП / НБЕТНА vs. ЗУТ)

Отговорът на МРРБ свежда проблемите с конструктивната безопасност до техническия надзор на асансьорите по Закона за техническите изисквания към продуктите и НБЕТНА. Това игнорира ясното разграничение между:

- **контрол върху съоръжението с повишена опасност** (асансьора като машина – ДАМТН/НБЕТНА);
- **контрол върху строежа и неговата конструкция** – шахта, фундамент, носещи елементи (ДНСК/ЗУТ).

Инцидентите, които мотивираха предложенията на ФАБ (разкъсване на заварки, изместване на двигател, наличие на вода в шахтите и др.), са преобладаващо свързани с **дефекти в конструктивните елементи на строежите**, а не с конструкцията на самите асансьорни уредби. Лицата, упражняващи технически надзор върху асансьорите, **нямат нито правомощието, нито компетентността** да предписват и контролират изпълнението на конструктивни ремонти.

В този вакуум попада и фактът, че **Наредба № 2/2009 г. не само определя как трябва да изглежда една безопасна шахта**, но по силата на чл. 169 от ЗУТ тези изисквания следва да бъдат **спазвани през цялото време на експлоатация** на строежа.

В момент, когато стените на шахтата се напукат, когато подът на шахтната яма се деформира, когато проникне вода, когато направляващите елементи натоварят конструкцията така, че тя вече не отговаря на чл. 19, ал. 3 или ал. 4 от Наредба № 2 – **няма орган на държавата, който да може да задължи етажната собственост да възстанови тези нормативно определени характеристики.**

Това прави становището на МРРБ непълно и формално, защото нормативната рамка (чл. 18–20 от Наредба № 2) съществува, но **липсва правна процедура за нейното прилагане, особено при стари сгради.**



Сигурността не е приоритет, а стойност

2. Административен вакуум във връзката „асансьор – конструкция“

При наличие на конструктивен риск **техническият** надзор може да **спре експлоатацията на асансьора**, но не може да задължи собственика/етажната собственост да извърши съответния **конструктивен ремонт**. От своя страна ЗУТ и подзаконовите актове **не** предоставят достатъчно ясни и ефективни правомощия на строителния контрол да:

- извършва регулярни проверки на сгради в експлоатация, извън хипотезата на непосредствена опасност;
- издава **задължителни предписания за превантивни ремонти** при установени конструктивни дефекти, засягащи безопасността на съоръженията с повишена опасност.

3. Смесване на „необходим“ и „неотложен“ ремонт

Позоваването единствено на чл. 49 от Закона за управление на етажната собственост („неотложен ремонт“) и чл. 195, ал. 4 от Закона за устройство на територията касае **реактивни мерки** при вече настъпила непосредствена опасност за живота и здравето.

Тук следва ясно да се подчертае, че Наредба № 2/2009 г. определя конструктивни елементи, които трябва да бъдат **запазени в съответствие с нормите**, за да бъде асансьорът безопасен – включително якостта на стените, устойчивостта към вибрации, четирикратното натоварване на пода и др.

Изпадането от тези нормативни параметри не е „неотложен“, а **необходим ремонт** в смисъла, предложен от ФАБ: ремонт, който цели **предотвратяване на опасност**, а не справяне с последиците от вече настъпила такава.

Тоест, съществуването на цитираните изисквания в Наредба № 2 доказва нуждата от разширяване на дефиницията за „необходим ремонт“, която да обхваща случаи на:

1. увредени шахти;
2. компрометирани фундаменти;
3. проникване на вода;
4. загуба на устойчивост;

все елементи, които нормативно трябва да са обезпечени, но които в старите сгради не са.



Сигурността не е приоритет, а стойност

Предложеният от ФАБ текст за „необходим ремонт“, обвързан с техническия паспорт, има **изцяло превантивен характер** – целта е да се предотврати достигането до фаза „неотложност“, аварии, а дори и инциденти с хора. Отказът да се признае това разграничение на практика означава държавата да приема риск до момента на настъпване на почти неизбежна авария.

4. Непреодоленият проблем с правосубектността на етажната собственост

В отговора на МРРБ се подценява ключовият факт, че етажната собственост не е юридическо лице. Общото събрание не може формално да „отмени“ административен акт, но **може да блокира неговото изпълнение** чрез отказ за осигуряване на финансиране или чрез бездействие.

Без механизъм за **служебно изпълнение** – какъвто предлагаме с новия чл. 11а ЗУЕС – всяко експертно предписание, включително тези в техническия паспорт, остава **неефективно от гледна точка на изпълнението** при несъгласие на мнозинството в етажната собственост.

Наличието на чл. 18–20 от Наредба № 2/2009 г. е ключово доказателство, че държавата вече е установила критерии за конструктивните характеристики на асансьорните шахти. Тези норми, обаче, **остават неизпълними на практика**, когато сградата е стара, и с изтекли минимални гаранционни срокове, а етажната собственост бездейства при необходимост от финансиране на ремонт.

Поради липсата на механизъм в ЗУТ и ЗУЕС за задължително изпълнение на превантивни конструктивни ремонти, тези норми остават **„мъртъв текст“**, което МРРБ не отчита.



Сигурността не е приоритет, а стойност

III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПО ПРИЛАГАНЕ ПРАВОТО НА ЕС

1. Регламент (ЕС) № 305/2011 относно строителните продукти (CPR)

Регламентът изисква строежите да отговарят на **основните изисквания към строителните работи** през целия жизнен цикъл, включително: механична устойчивост и стабилност, безопасност при и по време на ползване и др.

При отсъствие на национален механизъм, който да гарантира изпълнението на предписани превантивни конструктивни ремонти, държавата на практика **толерира неизпълнение** на тези изисквания, особено в частта за стария сграден фонд.

2. Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите (EPBD – преработен екст)

Преработената директива, в сила от 28 май 2024 г., изисква от държавите членки не само да планират комплексни обновявания, но и да гарантират **системен контрол и изпълнение на препоръките**, включително чрез „паспорт за обновяване на сградата“ и национални планове за обновяване.

Без въвеждане на задължителни периодични инспекции на стария фонд (предложен чл. 55а ЗУЕС) и без правно обвързващи механизми за изпълнение на предписанията от техническия паспорт, България **няма как да осигури ефективно транспониране** на тези изисквания.

3. Директива 2014/33/ЕС относно асансьорите и безопасните компоненти

Директивата обхваща безопасността на асансьорите, които **постоянно обслужват сгради и съоръжения**, и изисква те да бъдат безопасни при ползване и да отговарят на предвидените здравни и безопасни изисквания.



ФАБ

Сигурността не е приоритет, а стойност

В практиката обаче напълно изправен асансьор може да стане **опасен** поради:

- компрометирани фундаменти на шахта и за стабилизиране на асансьорни двигатели;
- компрометирана шахта;
- корозирали анкери и носещи елементи.

Без ясно регламентирана координация между НБЕТНА и ЗУТ, както и без правомощия за задължителни конструктивни ремонти, държавата **не гарантира на практика** безопасност при ползването на асансьорите.



ФАБ

Сигурността не е приоритет, а стойност

IV. КОНТЕКСТ НА СТАРИЯ СГРАДЕН ФОНД

Според данни, цитирани от Центъра за изследване на демокрацията, около **88%** от жилищните сгради в България са построени преди 1990 г.

Това означава, че за преобладаващата част от жилищния фонд:

- **минималните гаранционни срокове (от 5 години) са изтекли от десетилетия;**
- конструктивните елементи са подложени на дългогодишни натоварвания, корозия, вибрации и често – липса на поддръжка;
- голяма част от асансьорите са монтирани в сгради, проектирани и изпълнени по вече остарели стандарти.

В този контекст липсата на механизъм за **принудителен превантивен ремонт** и отсъствието на **периодични конструктивни инспекции** представляват **обективен системен риск** за живота и здравето на гражданите.



Сигурността не е приоритет, а стойност

V. КОНКРЕТНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДВАЩИ ДЕЙСТВИЯ

С оглед изложеното, отправяме апел към МРРБ да преразгледа последното си становище и да предприеме следните стъпки:

1. Сформиране на междуведомствена работна група с представители на:

- МРРБ;
- Дирекция за национален строителен контрол;
- Държавна агенция за метрологичен и технически надзор;
- Министерство на икономиката и индустрията (по линия на Закона за техническите изисквания към продуктите);
- научната и експертната общност (конструктивни инженери, специалисти по СПО);
- граждански организации, включително Фондация „Асансьорна безопасност“.

2. Обсъждане и доразработване на следните законодателни решения (на база вече внесените текстове)

§ По Закона за управление на етажната собственост:

- Актуализиране на § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби с ясна дефиниция на „необходим ремонт“, обвързана с техническия паспорт и конструктивната безопасност на сградата и съоръженията с повишена опасност.
- Приемане на нов чл. 11а ЗУЕС, въвеждащ механизъм за служебно изпълнение от компетентния орган по строителен контрол при отказ или бездействие на етажната собственост.
- Приемане на нов чл. 55а ЗУЕС, регламентиращ задължителни периодични технически инспекции на сгради, въведени в експлоатация преди повече от 45 години (посочената експлоатационна възраст е примерна).

§ По Закона за устройство на територията:

- Допълнение на чл. 176в ЗУТ, така че обследванията и техническите паспорти да включват изрично конструктивните елементи, обслужващи съоръженията с повишена опасност (асансьорни шахти, фундаменти, зони на закрепване).



ФАБ

Сигурността не е приоритет, а стойност

- Разширяване на правомощията на ДНСК чрез нова точка в чл. 222 ЗУТ за издаване на задължителни предписания за необходим ремонт при установени структурни дефекти, застрашаващи безопасността на СПО в сгради в експлоатация.

§ По Наредбата за безопасната експлоатация и техническия надзор на асансьори (НБЕТНА):

- Въвеждане на изричен текст, с който органите за технически надзор са задължени **незабавно да уведомяват** компетентния орган по строителен контрол при констатиране на конструктивен риск (напр. проникване на вода в шахтата, деформации на фундамент, дефекти в закрепването на повдигателния механизъм).
- Разширяване на дефиницията за „ремонт“ така, че да обхване и интервенции по закрепването на повдигателния механизъм към строежа, с последваща задължителна проверка.



ФАБ

Сигурността не е приоритет, а стойност

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ние, от Фондация „Асансьорна безопасност“ изразяваме непоклатимото си убеждение, че:

- безопасността на асансьорите и конструктивната сигурност на сградите са **въпрос на обществен интерес от най-висок порядък**,
- съществуващите механизми по Закона за управление на етажната собственост и Закона за устройство на територията са **реактивни и недостатъчни**,
- Несъответствията с правото на Европейския съюз в областта на конструктивната безопасност и управлението на жизнения цикъл на сградите изискват **активна законодателна намеса**, а не формално-текстуално тълкуване на действащите разпоредби.

На това основание **повторно предлагаме** МРРБ да инициира междуведомствен процес за актуализиране на националната нормативна уредба, като включи в него и представителите на Фондация „Асансьорна безопасност“.

С уважение,

Емануела Фролошка
Изпълнителен директор
ФОНДАЦИЯ „АСАНСЬОРНА БЕЗОПАСНОСТ“
гр. София