

На вниманието на: В. Мицов, И. Велков, С. Витков и С. Славчев - общински съветници

Чрез: Виолета Юриева Захаријева – юриконсулт в дирекция „Секретариат на СОС“, тел. за връзка 02/9377338; ел. поща: v.zaharieva@sofia.bg

Иво Руменов Димитров - юриконсулт в дирекция „Секретариат на СОС“, тел. за връзка 02/9377599; ел. поща: ir.dimitrov@sofia.bg

ОТНОСНО: Провеждане на обществена консултация по проект на Наредба за предоставяне на прилежаща земя – частна собственост на Столична община, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване от съответната етажна собственост.

СТАНОВИЩЕ от Вяра Пейчева, гражданин от София, ж.к. Надежда-2, тел. за контакт: 0878xxxxxx

Уважаеми господа,

Привеждам до Ваше знание следната информация, която широката общественост вероятно е пропуснала по отношение поставения от Вас за обсъждане Проект на Наредба, който се явява III-ти пореден опит за превръщането му в нормативен документ, след като два пъти вече е бил отхвърлян, преработван и отново отхвърлян от 2011 г. насам.

Поради този факт, не намирам за необходимо ново подобно обсъждане на стар и негоден за нормативен документ текст, а ще дам заключението си, след привеждане на следните факти и публикации:

Опит 1 за внасяне от арх. Диков, 15.12.2011 г.

http://www.sofiacouncil.bg/content/docs/c_f23880.pdf?fbclid=IwAR1KPwfs5Ob3evsPP5AbFV8HG60nYS2OIlkzufvWFzw7HfC7NFM3h8n-Cgw

Коментари в медиите

1. Плащайте сега и за градинката

Общината иска да прехвърли задължения на гражданите, но не и стимули те да ги поемат 20 яну 2012, 18:27

https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2012/01/20/1749771_plashtaite_sega_i_za_radinkata/

Градинките пред панелните блокове често изглеждат като ничия собственост. Притежателите на апартаменти в сградата нямат права върху земята, върху която тя е построена, и въпреки че не им е безразлично как изглежда, нямат много стимул да инвестират в нея. Ако решат да ги ремонтират на своя глава, дори рискуват да бъдат глобени.

Сега софийската община внесе в общинския съвет проект на наредба, с която да се регламентират правата и задълженията на хората от блоковете при управлението на пространствата около сградите им. Методът на простото прехвърляне на собственост обаче освен задължения не дава много права и стимули на съкооператорите. Общинарите дори не са се замислили дали пък да не намалят и данъците на столичани, които ще получат подарък, за който ще трябва да харчат още пари.

Правото за трансфер на собственост беше дадено с приетия през 2009 г. Закон за управление на етажната собственост и подкрепено с друг норматив на Министерството на регионалното

развитие и благоустройството от същата година – Наредба за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост. С тези два акта се изяснява начинът, по който собствеността върху земята може да се прехвърли от общините върху живеещите в даден блок за "поддържане и използване". Какви права и задължения обаче произхождат от това е въпрос на решение на всяка община, на територията на която има жилищните комплекси. Кметствата по места трябва да приемат съответните наредби, с които да регламентират условията и реда за ползване на т.нар. прилежаща земя, както и правата и задълженията, които произтичат от това. И въпреки че законът го е предвидил преди повече от две години, такива наредби към днешна дата има едва в няколко по-малки общини, като Пирдоп, Търговище, Момчилград и Джебел например.

Задължения, ограничения и глоба

От няколко седмици темата стана актуална и в София. В края на миналата година главният архитект на столицата внесе в общинския съвет проект за наредба. Кого ще засегнат разпоредбите на наредбата, ако бъде приета? Отговорът е прост – всички собственици на апартаменти в блокове, които сами, напълно доброволно са поискали да поддържат и използват определената към сградата им прилежаща площ. Доказва го и описаният в проектонаредбата механизъм за "предоставяне" на земя, който между другото и към момента работи: общото събрание взема решение, че иска да управлява прилежащата на блока площ; това решение заедно с писмено искане на председателя на етажната собственост се внася в районната администрация; кметът на района издава заповед, с която предоставя определената земя на собствениците. Дотук добре, но за съжаление от следващите текстове на проекта става ясно, че хората, които са решили да поемат управлението на градинките и детските площадки около сградите си, не получават никакви права.

Поддръжката на прилежащата площ ще става изцяло за сметка на етажната собственост. Съкооператорите ще трябва да събират пари освен за почистване и озеленяване и за възстановяване или подмяна на настилки. Ще трябва да се грижат и за спортните и детските съоръжения. Последните пък ще се наложи да отговарят на изискванията за безопасност – нещо, което е почти непостижимо за монтираните преди десетилетия между блоковете железни катерушки. Те просто ще трябва да бъдат подменени с нови – а това са още разходи.

Сред "правата", които хората получават при използването на прилежащите площи, са поставянето на пейки, озеленяването, засаждането на декоративна растителност, обзавеждането на площадки за игри. Така според юристи, прикрити под права, гражданите получават на практика още задължения. "Няма предвиден никакъв стимул за хората. От тази наредба единствено произхождат задължения и ограничения. Няма възможности, няма я й ролята на общината", коментират юристи.

В прилежащите площи няма да може да се отглеждат животни, да се паркира в забранените от плана места, както и да се складират вещи и да се поставят огради. Гражданите няма да могат да извършват каквато и да било рекламна дейност, дори и ако по този начин допринесат за по-добрия вид на територията.

За капак на всичко хората, поели доброволно да управляват и поддържат прилежащата към сградата им площ, ще бъдат санкционирани, ако нарушат някоя от разпоредбите на наредбата. Предложените в проекта санкции са от 50 до 500 лева. Според юристи целият текст на наредбата не е издържан и не отговаря на целта ѝ. А според самия проект тя е "подобряване на

качеството на обитаване на жилищните комплекси" с активното участие на самите граждани. Конкретните текстове обаче тласкат точно в обратна посока нещата. "На практика излиза, че хората, пожелали доброволно да поддържат пространствата около сградите си, ще имат само задължения. В текста липсват възможности, губи се и ролята на общината." **Критика към проекта отправи и националният омбудсман. Според него разписаният регламент няма да доведе до постигането на целите на наредбата. "Столичната община като собственик на определените прилежащи площи не трябва да се дистанцира напълно от дейностите и разходите по поддръжката им, а да предвиди подходящи форми за оказване на съдействие на етажните собственици", е становището на Константин Пенчев. Той смята, че трябва да бъде преосмислена концепцията на предлаганата наредба с активното участие на гражданите.**

Добри идеи от малки общини

"Ежегодно в общинския бюджет се предвиждат средства за закупуването на фиданки, храсти, цветя, както и за съфинансиране на проекти за детски площадки и кътове за отдих." Това е записано в Наредбата по изискванията на Закона за управление на етажната собственост, разписана и приета от община Джебел например. Разпределението на тези средства ще става на конкурсен принцип, а при реализирането на одобрените проекти общината ще упражнява инвеститорски контрол.

В тази община е предвидена и възможност хората, които искат да поемат управлението на прилежащите към сградите им територии, да отправят към общината и своето предложение за това какво да е предназначението на земята. Естествено, за да не наруши баланса на територията, кметството е поставило своите приоритети в това отношение - зелени площи, детски площадки, спортни съоръжения и на последно място паркоместа. Предложенията на съкооператорите ще се гледат от експертен съвет към общината. Подобна разпоредба е залегнала и в наредбата на Момчилград.

Опит 2 за внасяне от арх. Диков, 30.03.2012 г.

http://www.sofiacouncil.bg/content/docs/c_f24622.pdf

30.03.2012 Доклад № 66-02-274/30.03.2012 и проект за решение от арх. Петър Диков относно приемане на преработен проект на Наредба за предоставяне на прилежаща земя - ЧОС на СО, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане...

Доклад № 66-02-274 /6/ от 30.03.2012 и проект за решение от Петър Диков - главен архитект на София, относно приемане на преработен проект на Наредба за предоставяне на прилежаща земя - частна собственост на Столична община, към сгради етажна собственост в квартали с комплексно застрояване за поддържане и използване на съответната етажна собственост

2. Столичани могат да върнат жеста

София иска да подарява градинки и тротоари 2 апр 2012, 20:46

https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/redakcionni_komentari/2012/04/02/1800408_stolichani_mogat_da_vurnat_jesta/

След опита за подарена "концесия" върху 500 дка от Западния парк, засега възпрян, Столичната община пробва с нова идея на главния архитект Петър Диков - етажните собственици да стопанисват тротоарите и градинките в междублоковите пространства в продължение на 10 години, след което общината щяла да им ги подари.

Да оставим настрана повтарящият се дефект в мисленето - че можеш да подариш нещо, което не е твое. Подобно действие с публична собственост веднага ще бъде отменено от съда - такава не може да се придобива по давност, ако това е замисълът.

Това, което законът позволява, е покупка с търг или наемане с конкурс - заедно с всички произтичащи отговорности. А общината си запазва правото на контрол, разбирай глоби.

Добре е бъдещите стопани и собственици на градинки да помислят кой ще носи отговорността при не дай, Боже, инцидент заради неизправно съоръжение за деца. Колкото до тротоарите - всички ще ги използват, но няколко домакинства ще ги поддържат. Сметката им би излязла само ако оградят полагащото им се парче и взимат такса от минавачите.

В по-общ план идеята означава за общинската управа да останат само приходите - от данъците, които столичани плащат срещу все по-неясно какво, и растящите безконтролно санкции. Разходите и отговорността се прехвърлят върху гражданите. Те пък могат да върнат жеста - като ѝ подарят боклуците си примерно, вместо да плащат такса смет.

3. София иска да подарява общинска собственост

Целта е да прехвърли задълженията си по поддръжката ѝ на етажните собственици 2 април 2012, 21:02

https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2012/04/02/1800410_sofia_iska_da_podaria_va_obshtinska_sobstvenost/

Столичната община ще прехвърля на живеещите в блокове правото на собственост върху пространствата около сградите им, ако в продължение на 10 години са се грижили за него. Прехвърлянето ще става, като се разпределят квоти спрямо идеалните части от общите на сградата. "Подаръкът" ще е за собствениците, които са поискали от кмета на съответния район да поддържат и използват т.нар. прилежаща към блока им площ.

Това е записано в [редактирания проект за наредба](#) за предоставянето на прилежащата земя собственост на столичната община на етажните собственици в големите жилищни квартали в София, предложена от главния архитект Петър Диков. Такива наредби трябва да бъдат приети във всички общини в страната според Закона за етажната собственост. Промените ще засегнат местата, където има регистрирана етажна собственост и домоуправител. Възможни са два варианта за прехвърлянето на отговорността: доброволно или задължително - в зависимост от наредбата, която изготви всяка община.

Неправомерно придобиване по давност

От новия вариант на наредбата за София излиза, че след 10 години поддръжка гражданите ще могат да придобиват безплатно междублокови пространства като частна собственост, което на юридически език означава придобиване по давност. Законът за собствеността обаче не позволява придобиването по давност на държавна и общинска собственост.

Прехвърлянето на собствеността на зелени площи и тротоари ще позволява в междублоковите пространства да се извършва рекламна дейност, пише в наредбата. Желаящите да поддържат градинките вместо общината ще продължат да дължат на общината местни данъци и такси. За

компенсация ще им се дава предимство при кандидатстване за финансиране на благоустройствени дейности по различни европейски или държавни програми. Освен това общината ще ги подпомага, като изготвя за терена парков проект. Собствениците ще получават предимство и при кандидатстване за общински средства за изграждането на детски и спортни площадки, както и при ремонтни дейности на тротоари, улици и улично осветление. Те обаче ще носят отговорност при нарушения в придобитите площи, а не общината.

Втори неуспешен опит

Това е вторият вариант на наредбата на Диков. Първият беше предложен за обсъждане в началото на годината, но така и не стигна до гласуване от общинския съвет. Текстове тогава предвиждаха гражданите сами и за своя сметка да ремонтират настилките и тротоарите около блока си, да стопанисват общите площи и да се грижат за спортните и детските съоръжения.

Основните критики към първоначалния вариант за наредба бяха, че от нея следват единствено задължения и ограничения за частните собственици. Юристи тогава препоръчаха на общината да преосмисли текстовете и да не абдикира от задълженията си към пространствата пред сградите.

http://www.vks.bg/Dela/%D0%9E%D0%A1%D0%93%D0%9A_2017_03_%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf

4. ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ 3/2017 гр.София, 14.02.2018 год.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска колегия в съдебно заседание на 18 януари 2018 год.

Тълкувателното дело е образувано с разпореждане на председателя на ВКС, по предложение на състав на ВКС за приемане на тълкувателно решение по въпроса: Дали с разпоредбата на §1 от ЗР на ЗД на ЗС/ДВ бр.46/2006г./ е постановено спиране на давностния срок по чл.79, ал.1 ЗС за придобиване на имоти частна държавна или общинска собственост, който е започнал да тече на 01.06.1996 г., когато влиза в сила изменението на чл.86 ЗС /ДВ, бр.33/1996г./, преди този срок да изтече. Общото събрание на гражданската колегия на Върховния касационен съд, за да се произнесе взе предвид следното: Не е налице предвиденото в разпоредбата на чл.292 ГПК основание за постановяване на тълкувателно решение по посочения погоре правен въпрос – противоречиво разрешаване на същия от Върховния касационен съд. Направеното с определение по чл.292 ГПК от състав на I г.о. на ВКС предложение за тълкувателно решение е заради противоречиво разрешаване на посочения материалноправен въпрос в следните решения на ВКС: решение № 251/27.12.2012г. по гр.д.№429/2012г., II г.о., решение №253/07.01.2014г. по гр.д.№1181/2013г., I г.о., решение №558/07.01.2011 г. по гр. дело №269/2010 г., II г.о. и решение №127/25.11.2014г. по гр.д.№3190/2014г., II г.о. В определението по чл.292 ГПК е посочено, че според първите три решения за периода 01.06.1996г. - 01.06.2006г. при осъществяване на всички предпоставки от фактическия състав биха могли да се придобиват имоти – частна държавна/общинска собственост на 3 основание давностно владение по чл.79, ал.1 ЗС, защото 31.05.2006 г. е последният ден, в който срокът изтича. В последното решение е застъпено обратното разбиране, а именно, че давностният срок за

имотите частна общинска или държавна собственост е започнал да тече от 01.06.1996г., когато влиза в сила изменението на чл.86 ЗС/ДВ, бр.33/1996г./, но течението му е спряно на 31.05.2006г. по силата на §1 ДР на ЗС, а това е последният ден, в който срокът изтича. В решение №558/07.01.2011 г. по гр. дело №269/2010 г., ВКС, II г.о. са обсъдени решение №1211/19.11.2008г. и решение № 282 / 27.04. 2009 г. на състави на ВКС, даващи разрешение по правния въпрос относно възможността да се придобие по давност недвижим имот частна общинска соб 4 следва, че вещно право върху имот частна държавна или общинска собственост не може да се придобие чрез десетгодишно давностно владение от трето лице, тъй като течението на давностния срок е започнало на 01.06.1996 г., но е спряно в последния ден от срока – 31.05.2006 г. с § 1 ДР ЗС за определен период от време, удължен до 31.12.2014 г. От изложеното може да се направи извод, че няма противоречиви разрешения по идентични материалноправни въпроси в тълкувателните части на посочените решения на ВКС. В първите две, както и в последното се приема, че 31.05.2006 г. е последният ден, с изтичането на който недвижим имот – частна държавна или общинска собственост, може да се придобие по давност на основание чл.79, ал.1 ЗС с 10 годишно владение. На тази дата давността е спряна с §1 ЗР на ЗД на ЗС /ДВ, бр.46/2006г./ Доколкото е налице противоречие, то е в решаващите мотиви по съществото на спора, довели до различен краен резултат. Те обаче според приетото с ТР №1/2010г., ВКС, ОСГТК, не се обхващат от задължителната съдебна практика за постановяване на тълкувателно решение по чл.292 ГПК. Според трите решения крайният срок за придобиване по давност по реда на чл.79, ал.1 ЗС изтича на 31.05.2006г. Въпросът касае изчисляването срока на владението. В решенията не са изложени конкретни мотиви как следва да се брои този срок – по дни, седмици, или месеци, съобразно чл.72 ЗЗД, или по години. Следва да се има предвид обаче, че в съдебната практика се счита, че когато срокът се брои по месеци, а следователно и по години, той изтича на съответното число и месец от последната година /петата или десетата/, съответстващ на деня, в който владението е започнало. Оттук следва да се приеме, че десетгодишният срок, започнал да тече от 01.06.1996г., изтича на 01.06.2006г., а не на 31.05.2006г., откогато е в сила мораториумът, установен с §1 ЗР на ЗД на ЗС /ДВ, бр.46/2006г./, с който е постановено спиране на давността за определен период от време, удължен впоследствие до 31.12.2017 г. Предложението на състав на I г.о. на ВКС за постановяване на тълкувателно решение по посочения по-горе въпрос следва да бъде отклонено. По изложените съображения общото събрание на гражданската колегия на Върховния касационен съд Р Е Ш И: ОТКЛОНЯВА предложението на състав на I г.о. на ВКС за постановяване на тълкувателно решение по въпроса: 5 Дали с разпоредбата на §1 от ЗР на ЗД на ЗС/ДВ бр. 46/2006г./ е постановено спиране на давностния срок по чл.79, ал.1 ЗС за придобиване на имоти частна държавна или общинска собственост, който е започнал да тече на 01.06.1996 г., когато влиза в сила изменението на чл. 86 ЗС /ДВ, бр. 33/1996г./, преди този срок да изтече.

5. И с владение преди мораториума не може да се придобиват държавни имоти по давност LEX NEWS 15 ФЕВРУАРИ 2018, 10:42

<https://news.lex.bg/%D0%B8-%D1%81-%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8->

[%D0%BC%D0%BE%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%83%D0%BC%D0%B0-%D0%BD%D0%B5-%D0%BC%D0%BE%D0%B6%D0%B5/](#)

Никой не може да придобие по давност имоти частна държавна или общинска собственост, въпреки че ги е владял от 1 юни 1996 г. до 31 май 2006 г., т.е. преди налагането на първия мораториум. Това заяви Гражданската колегия на Върховния касационен съд (ВКС) в тълкувателно решение №3/2017 г.

Въпросът беше поставен пред нея от състав на Първо гражданско отделение с председател Бранислава Павлова и членове Теодора Гроздева и Владимир Йорданов. Тримата съдии твърдяха, че по въпроса за придобивната давност преди да бъде наложен първият мораториум на 31 май 2006 г. има противоречива практика. А казусът, по който трябва да се произнесат, е свързан с придобиването на гарсонiera от 40 кв. м в София.

Гражданската колегия обаче прие, че всъщност разминаване в практиката не съществува и отклони искането на състава за постановяване на тълкувателно решение. Актът, с който направи това, обаче също е тълкувателно решение. И в него върховните съдии правят важни коментари.

Казусът предмет на обсъждане в тълкувателното дело се отнася до тези, които са владели имоти частна държавна и частна общинска собственост след 1 юни 1996 г. Тогава в Закона за собствеността падна тоталната забраната за придобиване на каквато и да е вещ държавна или общинска собственост, действала от 1951 г. (*тогава за социалистическата собственост*). През 1996 г. законодателят я остави само по отношение на публичната държавна и общинска собственост.

И така до 2006 г., когато малко преди да изтекат 10-те години, които позволяват да се придобие имот и при недобросъвестно владение, беше въведен първият мораториум по отношение на държавната и общинската собственост. В продължение вече на 12 години държавата всяка година го удължава, като всеки път мотивът за това е, че още не е приключил процесът по регистриране и актуване на имотите ѝ, както и този на общинската собственост.

Последното удължаване на мораториума беше направено в началото на тази година, като този път обещанието е, че ще е за последно и държавата твърди, че до 2023 г. ще сложи в ред документите за собствеността си.

С тълкувателното си решение ВКС заявява, че действително с §1 ЗР на ЗД на ЗС (ДВ, бр.46/2006 г.), с който е наложен първият мораториум, давността спира да тече от 31 май 2006 г. *„Следва да се има предвид обаче, че в съдебната практика се счита, че когато срокът се брои по месеци, а следователно и по години, той изтича на съответното число и месец от последната година /петата или десетата/, съответстващ на деня, в който владението е започнало. Оттук следва да се приеме, че десетгодишният срок, започнал да тече от 1 юни 1996 г., изтича на 1 юни 2006 г., а не на 31 май 2006 г., откогато е в сила мораториумът, установен с §1 ЗР на ЗД на ЗС /ДВ, бр.46/2006г./, с който е*

постановено спиране на давността за определен период от време“, посочва Гражданската колегия.

Опит 3 за внасяне от ПГ-5 на Проект за наредба с

Доклад с рег. № СОА19-ВК66-1153/11.02.2019 г.

[https://www.sofia.bg/documents/20182/4277434/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82+%D0%B7%D0%B0+%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf/3d9bc91f-2548-47a5-8277-f1eb5bcd63f9?fbclid=IwAR3bna_kobcONfc-](https://www.sofia.bg/documents/20182/4277434/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82+%D0%B7%D0%B0+%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf/3d9bc91f-2548-47a5-8277-f1eb5bcd63f9?fbclid=IwAR3bna_kobcONfc-JlFPzkSelMkfaU8ncawHpFURpHyqitiQlpbn07kol0c)

[JlFPzkSelMkfaU8ncawHpFURpHyqitiQlpbn07kol0c](http://www.sofiacouncil.bg/content/docs/c_f23880.pdf?fbclid=IwAR1KPwfs5Ob3evsPP5AbFV8HG60nYS2OIlkzufvWFzw7HfC7NFM3h8n-Cgw) , **който е ДОСЛОВНО**

КОПИЕ

на ВНЕСЕНИЯ от арх. Диков на 30.03.2012 г. проект на същата Наредба

http://www.sofiacouncil.bg/content/docs/c_f23880.pdf?fbclid=IwAR1KPwfs5Ob3evsPP5AbFV8HG60nYS2OIlkzufvWFzw7HfC7NFM3h8n-Cgw

Сравнете ги!

**Затова, всички цитирани досега мнения през годините се отнасят изцяло за настоящия проект –
Върнете се на страница 1.**

6. Земя за гражданите

Проект за наредба за междублоковите пространства в София може да доведе и до фискални промени

Емил Петров / 18 March 2019 09:46

Междублоковите пространства в големите столични квартали са един от символите на недоброто, да не използваме думата "лошо", управление на града. Повечето от тях са превърнати в кални паркинги, а добре поддържаните зелени пространства са рядкост. Направените по различни проекти детски площадки бързо стават жертви на вандали, а кошчетата им са вечно претърпкани с памперси, бутилки от бира и битови отпадъци.

Сега си представете ситуация, в която зелените площи около блоковете се управляват и поддържат от етажните собственици, а бдителни граждани веднага викат паяка, който вдига паркиралите неправилно автомобили. Дали това ще доведе до повече ред, или ще предизвика конфликти? Това е въпросът, който възниква на пръв поглед, когато човек се запознае с внесения в Столичния общински съвет проект на наредба за предоставяне на прилежащата земя към блоковете за поддържане и използване от съответната етажна собственост.

Мотиви

Предложението е на четирима общински съветници от "Политическа група 5" – Венцислав Мицов, Иван Велков, Светослав Витков и Симеон Славчев. Вносителите смятат, че така гражданите пряко ще участват в мероприятия за подобряване на жилищната среда, защото ще гледат на земята, която е общинска, като на частна собственост и ще са мотивирани да поддържат и да полагат грижи за терените. "Така София ще стане по-чиста, по-зелена, по-добро място за живеене, с повече детски и спортни площадки в жилищните квартали", пишат общинарите.

"С тази наредба искаме да отворим сериозно темата за различните варианти за стопанисване и управление на междублоковите пространства", казва Иван Велков, който е и зам.-председател на Столичния общински съвет. „Дефицитът на детайлна законова уредба ни накарва да търсим механизъм, в който нуждите от подреденост в общото пространство да бъдат делегирани точно на тези, които ежедневно се срещат и сблъскват с тях“, допълва той. Според Велков по този начин ще може да се регламентира кой къде може да играе, кой къде може да паркира, къде да се поставят контейнери за боклук или разделно събиране, дори кой временно да използва площадките за културно или спортно събитие, без да се налага изрична и излишна кореспонденция между жителите и общината. „Това е много по-близо до принципите на пряката демокрация. Собствеността ще остане общинска, но управлението ѝ ще бъде делегирано на хората“, обяснява съветникът.

Но предложението за предоставяне на правото на управление на общинските земи на етажните собственици среща сериозни критики по различни направления.

Въпроси и отговори

"Тази проектонаредба е написана, без да се вземат предвид и да се анализират вече наличните механизми в Столичната община за стимулиране на хората да поддържат междублоковите пространства", смята **Гергин Борисов от организацията "Спаси София"**. Един такъв механизъм е програмата "Зелена София", по която етажни собственици кандидатстват и получават безвъзмездно от общината материали на стойност от 2000 до 5000 лв., за да облагородят градинката пред блока. Те включват чимове, плочки, беседки, храсти, дървета, които общината предоставя безвъзмездно срещу ангажимент етажната собственост да ги поддържа за няколко години. Бюджетът на общината за тази програма е около 500 хил. лв. годишно, които се разпределят като материални субсидии между 130 и 170 етажни собственици.

"Гражданите си плащат данъците, а общината разполага с тези средства, за да изпълнява своите задължения. Направена по този начин, тази наредба казва на софиянци: вие ще продължавате да ни плащате тези данъци, но в същото време Столичната община ще ви прехвърли отговорността да правите това, за което ги плащате", допълва Борисов. Според него зад проектонаредбата седи желанието на вносителите ѝ да признаят, че Столичната община няма капацитета да си изпълнява задълженията, свързани с междублоковите пространства. „Това, че е

абдикирала от тези задължения на дело, не означава, че трябва да абдикира и през нормативната уредба", категоричен е Борисов.

Целта ни не е да освобождаваме общината от задължения или да вменяваме финансови ангажименти на хората, опонира Иван Велков. "Общината отчасти вече е абдикирала. Тя има финансовия ресурс, но не и техническия капацитет да поддържа междублоковите пространства. Защо не делегираме техническите средства на хората, които имат мотивацията да го правят, а финансовият ресурс може да се мисли как да бъде преразпределен", обяснява Велков.

Въпреки че поддръжката на предоставената за управление на гражданите земя ще става с техни средства, зам.-председателят на СОС смята, че това може да бъде компенсирано в бъдеще чрез създаване на фискален механизъм, при който разходите за поддръжка и управление на обществената инфраструктура да бъдат признавани и с тях гражданите да плащат данъците си. Велков посочва практика от чужбина, където работят такива схеми, а в България дава за пример принципа със затворените комплекси, в които живеещите подписват нещо като обществен договор, в който се задължават заедно да опазват околната среда и се грижат за нея, без да са фактически собственик. „Този модел може да бъде пренесен на ниво квартал и район, стига да има критична маса от желаещи да го възприемат“, казва Велков.

"Допълнителните разходи, които се появят, неминуемо някой трябва да ги плати. Дали хората ще ги плащат през данъци и след това ще ги търсят обратно от общинските структури и фирми, или сами ще ги инвестират, е въпрос на фискална политика и е крайно време общината да отвори темата", смята той.

Гергин Борисов от "Спаси София" обръща внимание на още един проблем – така, както е написана, проектонаредбата отваря много въпросителни за това как ще се определя прилежащата територия, както и какви ще са правата на хората върху нея. Възможно е развитието на различни негативни сценарии. Гражданите могат да заградят зелените площи, да ги парцелират, а защо не и да започнат да си садят зеленчуци например? Или заради вдигането на неправилно паркирали автомобили да възникнат междусъседски скандали и физически сблъсъци.

"Във всички районни администрации има всякакви скици и схеми на общинските и на частните имоти", казва Велков. "Нашата теза е, че при добронамерени участници в процеса не трябва да гледаме само градоустройствените параметри на това къде започва и свършва съответната градинка, а кой може и иска да подобри и поддържа средата", допълва той.

Проектът на наредбата забранява отглеждането на животни в площите, както и използването им за други стопански и производствени нужди. Забранява се и поставянето на заграждения, с изключение на ажурни градински огради с височина до 0,5 м или жив плет. За нарушения се

предвижда районните кметове да налагат глоби от 50 лв. до 500 лв., ако те не подлежат на по-тежко санкциониране от друг нормативен акт.

Засега плановете на вносителите не предвиждат етажната собственост да получава правото на управление на улиците и паркоместата, които се намират пред блоковете. Макар че съществува незаконната, но negliжирана от общината практика много етажни собственици да маркират асфалта пред входовете, да си запазват места с различни предмети, дори да поставят бариери или вериги, за да пречат на „чужди“ хора да паркират автомобилите си там. "По-належащият проблем са зелените площи, в които се паркират автомобили, и поне тях да можем да разкараме. Но дългосрочно и вътрешнокварталните улици могат да се дадат на концесия на живеещите и те да могат да регламентират, да разчертаят законно места, в които да се паркира, и това да залегне в плановете за градската транспортна схема", казва Иван Велков. Той е убеден, че подобна наредба може да реши проблема с това кой се грижи за тези площи. "Немалко хора в София биха вложили лично време и труд с цел да подобрят естетически изгледа на пространството пред блока и входа им", е сигурен общинарят. Велков смята, че проектонаредбата надгражда програмата "Зелена София", а ако се създаде механизъм за компенсиране на направените разходи, нейният ефект би могъл да бъде увеличен не десетки, а стотици пъти.

"Програмата "Зелена София" направи поне 700 входа да изглеждат по-качествено. Ако общината не даваше тази възможност на етажните собственици или на някое НПО, щеше да ги даде на общинската фирма за поддръжка, която се грижи само за централните булеварди и парковете. Част от този ресурс, който общината така или иначе събира, се дава на микрониво и така се прави нещо реално. Ако този ресурс стане не 500 хил. лв., а 50 млн. лв., които се дават директно на хората, градът ще изглежда по друг начин, и то за един сезон", убеден е Велков.

В заключение:

Предлаганият от ПГ-5 Проект за наредба [Доклад с рег. № СОА19-ВК66-1153/11.02.2019 г.](#) трябва **ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕН незабавно като ВРЕДЕН ЗА ГРАЖДАНИТЕ, ОТРЕЧЕН, ПРЕРАБОТВАН И ОТНОВО ОТРЕЧЕН, като **ПОРЕДНОТО МУ ВНАСЯНЕ В Столична община може напълно основателно да се счита като ОПИТ за ЗАБЛУДА НА ГРАЖДАНИТЕ в тяхна вреда и в ПОЛЗА НА Столична община чрез НОРМАТИВНО ОФИЦИАЛИЗИРАНЕ АБДИКИРАНЕТО от ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ѝ и натоварване с тях на гражданите.****

София, 19.03.2019 г.

С уважение:

Вяра Пейчева