

Ангел Минев, изпълнителен директор на Асоциацията за реновиране на етажната собственост:

Трябва структура, която да координира обновяването на сградния фонд

Г-н Минев, наскоро АРЕС издаде книгата „Практическо ръководство за реновиране на сгради“. Какви цели си поставяте с него?

- Ръководството да излезе от печат в края на месец януари. За съставянето помогнаха Камарата на строителите в България, Камарата за енергийна ефективност, Българската асоциация за изолации в строителството, „Енемона“, „Вайспрофил“, Сдружение „Български врати и прозорци“, „Фибран България“, „Симпролит“, „Евроимоти 2007“ и др. Авторският колектив включва изтъкнати специалисти като арх. Росен Савов, арх. Георги Георгиев и др. Целта на ръководството е да стимулира пазара за обновяване на сгради, като предостави на собствениците достатъчно по обем информация. Без активни действия по темата нещата са обречени. Нашият опит показва, че не можем пълноценно да подпомогнем държавната администрация, тъй като тя предпочита да работи самостоятелно.

Къде виждате причината за всичко това и какви решения предлагате?

- Смятам за неправилно дейността по прилагане на енергоэффективни мерки в сградния фонд да е възложена на Министерството на регионалното развитие и благоустройството. За целта администрацията трябва да преработи нормативната база и да създаде нова организационна структура, за да се развива енергийната ефективност в сградите. Министерството на регионалното развитие и благоустройството основно се интересува от конструкцията на сградата, а в случая им е възложена дейност за пестене на енергия. В Министерството на икономиката, енергетиката и туризма пък не разбират от строителство. За тях приоритет е енергийната ефективност. В крайна сметка нишката се къса и защото финансовите средства са в Министерството на финансите. А то не финансира програмите за енергийна ефективност в сградите, защото има съвсем други приоритети. Т.е. липсва национална структура, която например да се казва „Национална агенция за обновяване на сградния фонд“ и в нея да има специалисти, които да разбират и от енергийна ефективност, и от строителство, агенцията да е на самостоятелен

Ангел Минев е изпълнителен директор на Асоциацията за реновация на етажната собственост (АРЕС), чиято цел е проучвания и анализи, консултации и обучение в областта на реновиране в многофамилни жилищни сгради, както и подпомагане информационния обмен между държавната администрация и собствениците. Г-н Минев е бил заместник-министър в Министерството на енергетиката в периода 2001- 2005 година. Има участие в редица международни програми от енергийния сектор като регулаторен експерт. В момента е управител на компания за консултантска дейност в енергийния сектор.



бюджет.

Например за националната програмата за саниране на жилища за 2009 г. трябваша 6 млн. лв., за да завърши демонстрационният етап, и отрязва и тези пари. Но според мен тази демонстрационна програма е неустойчиво решение. Не може да се съставя програма с 50% грант, това създава прекрасни условия за корупционни практики и неправомерно повишаване цената на услугата. Би било правилно да се търси търговско финансиране за санирането, парите да минават през банките, да има контрол върху разходването на средствата. Подпомагането от държавата трябва да бъде насочено към хората в неравностойно положение и в облекчаване на административните услуги, включително покриване на финансовите разходи. Затова сдружението има предложение програмите за социално подпомагане да насочат средства за инвестиции в обновяване на сградите. Така ще се знае, че когато етажната собственост вземе решение за саниране, семействата в неравностойно положение ще получат значителна помощ от социалните фондове, което ще облекчи и ускори процеса на обновяване.

Означават ли това, че законът не работи?

- В закона останаха тежки административни процедури и не знам как ще се справи етажната собственост. Формално той отговаря на Европейската директива, но не е работещ, и доказателство за това е, че няма

нико една жилищна сграда, която да е сертифицирана с изключение на тези около 30 сгради по националната програма за саниране. Освен това някои от наредбите по закона допълнително влошиха бизнес условията. Смятам, че държавната и общинската администрация трябва да работят под постоянен натиск от страна на всички заинтересувани – пазарните участници и неправителствените организации. Тогава администрацията се справя добре.

Един от проблемите на сградния фонд у нас е частичното саниране. Какви механизми за справяне предлагате?

- Миналата година асоциацията направи предложение за ограничаване на частичното саниране чрез съответно изменение в ЗУТ. Това се налага, защото нормативните документи на двата закона не са обвързани помежду си. Дейностите по енергийна ефективност в сградите често се блокират от изисквания от ЗУТ, например изискването за конструктивно обследване и изготвяне на технически паспорт на сградата, отлагат или правят невъзможно енергийното обновяване. Затова са и малко сградите, които са провели процедурата по сертифициране докрай. Масовият случай за енергийно обновяване е: сградите наемат фирма, която поставя изолация по стените без технически проект, не се ползват възможностите за грантово финансиране, просто се влагат някакви ма-

териали, но никоой не знае какви са характеристиките им, отговарят ли на техническите изисквания и т.н. Нашето предложение беше да се организира частичното саниране, като дейността се узакони. Поставят се технически изисквания за дейностите и в резултат вече ще има контрол върху дейността. Сега ЗУТ третира санирането като текущ ремонт и неговото изпълнение не се контролира от техническата служба на общината. Но на практика при саниране се променя фасадата, влагат се нови материали, изменя се общият архитектурен вид на сградата и квартала. Очевидна е необходимостта от съгласуване и контрол върху дейността.

А в случаите с променени фасади?

- В случаите, когато това е без разрешение, собственикът е нарушил нормативната уредба. Това е пропуск и на общината, защото тя трябва да следи и контролира тази дейност. А контролът е отговорност на техническите служби към общините. Ако промените фасадата без разрешение, би трябвало още на другия ден да ви връчат предупреждение, че сте нарушил правилата и че трябва да възстановите проектния вид на фасадата в определен срок. Имаме добри закони, но те просто не се спазват.

Т.е. откъде трябва да тръгне промяната?

- Смятам, че промяната трябва да започне от Закона за етажната собственост. Действащият закон не подпомага процеса на управление на общите части, а само ги усложнява. Реално имаме два дублиращи се закона – Закон за собствеността на гражданите, който също регулира управлението на общите части, той е общ закон и, от друга страна, Закона за управление на етажната собственост, който е специален закон, като двата регламентират едно и също, но с малки разлики. Така че, когато ви поканят на общо събрание, първо попитайте по кой закон е свикано то. По-сериозни трудности създава принципът на доброволност за сдружаване при управлението на общите части. В тази част законът се нуждае от сериозна промяна, съобразена с обществената нужда за обновяване на сградния фонд и добрата международна практика.

Интервюто взе Петя РАЛЧЕВА

Нашето предложение беше да се организира частичното саниране, като дейността се узакони

Смятам, че държавната и общинската администрация трябва да работят под постоянен натиск от страна на всички заинтересувани