



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЪР НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ**

Изх. № .....  
.....

**ЧРЕЗ**  
**Г-Н МИХАИЛ МИКОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ**  
**НА 42-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ**  
**НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**ДО**  
**Г-ЖА ЛИЛЯНА ПАВЛОВА**  
**НАРОДЕН ПРЕДСТАВИТЕЛ**  
**В 42-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ**  
**НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

На Ваш № 454-05-43/31.03.2014 г.

**Относно:** *Създаване на социален жилищен фонд*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИКОВ,**  
**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПАВЛОВА,**

Министерството на инвестиционното проектиране (МИП) разработва и реализира редица програми в изпълнение на правителствената социално-икономическа политика, включително изграждане на устойчив модел за преодоляване на социалното изключване и насърчаване на икономическата активност.

Идеята за създаването на сграден социален фонд е една от тях и не е нова за България. Залегнала е в действащите стратегическите документи, определящи приоритетите в жилищната и демографската политика. През изминалите години е имало опити да бъде реализирана, но не е осъществена. Съвременните социални проблеми обаче налагат спешни мерки, затова реализирането на тази концепция не трябва да е временна мярка, а дълготрайна държавна политика.

Реализацията на обявената инициатива за създаване на социален жилищен фонд е основана на правителствената програма „Държавност, развитие, справедливост“ и Националната програма за развитие България 2020. Тя е съобразена с Националната жилищна стратегия, Националната стратегия за демографско развитие на населението в Република България (2012 г. - 2030 г.), Националната стратегия на Република България за интегриране на ромите (2012 г. - 2030 г.) и Национална стратегия за намаляване на бедността и социалното включване 2020.

В действащата Национална жилищна стратегия е залегнала стратегическата цел за “създаване на работещ механизъм за осигуряване на нови достъпни жилища за покупка и отдаване под наем” и е предвидена Програма Б-4 за осигуряване на достъп до жилища на семейства с ниски доходи.

Въпреки че Националната жилищна стратегия е приета с решение на Министерския съвет от 2004 г., важността на набелязаната стратегическа цел е актуална и днес, защото в тази посока не е постигнат напредък през изминалото десетилетие. В същото време все повече и трайно се влошава финансовата достъпност на жилищата – отношението цена/доход нараства. Съгласно проучвания, направени от Националния център за териториално развитие, през 1989 г. на едно средно домакинство са били необходими средно 2.8 годишни парични дохода, за да си купи жилище от 75 кв.м. За 2012 г. необходимите средства нарастват до средно 6.7 годишни парични дохода за същото жилище. В страните от Европейския съюз стойностите на тези показатели се движат между 2.5 и 4.0 годишни парични дохода.

Социално жилищно подпомагане се осъществява чрез обществения жилищен сектор, който е сведен до символичните 3%, при това е неуправляем поради разпръснатостта си сред етажната собственост. Повечето млади семейства и маргинални групи на практика нямат шанс да получат институционална подкрепа за достъп до жилище.

Друг стратегически документ, подкрепящ необходимостта от създаването на социален сграден жилищен фонд е Националната стратегия за демографско развитие на населението в Република България 2012 г. - 2030 г.

В Направление 6, отнасящо се до значително намаляване на броя на емигриращите млади хора в репродуктивна възраст, се отбелязва че „предотвратяването на по-нататъшното излизане от страната на млади хора в репродуктивна възраст изисква усилията на много институции и приложението на комплексен подход, насочен към подобряване на качеството на живота на младите хора във всички аспекти - образование и квалификация, трудова и професионална реализация, семейство и деца, жилищни условия и жизнена среда и т.н. Създаването на условия, насърчаващи младите хора да търсят реализация на дългосрочните си

жизнени стратегии вътре в страната, ще се постигне и чрез изпълнение на цели, задачи и мерки, заложи в дългосрочни политически управленски и стратегически документи в областта на заетостта, доходите, социалното подпомагане, социалното осигуряване и т.н.“

Подобни инициативи биха отговорили и на препоръките на ЕС за решаване на проблемите на младите хора в страните членки, заложи още в предложението за Европейски пакт за младежта (2005 г.)

Конкретни мерки и задачи за намаляване на броя на емигриращите млади хора в репродуктивна възраст са посочени в т. 6.4. „Създаване на възможности за облекчения при кредитиране за закупуване на жилища, обзавеждане и подобряване на жилищните условия“; т. 6.5. „Създаване на условия за преодоляване на бедността и социалната изолация сред младежите в неравностойно положение“; т. 6.6. „Създаване на условия за пълноценно социално развитие на младите хора“ (вкл. създаване на семейство, отглеждане и възпитание на деца и активно участие в гражданското общество).

Инициативата за социални жилища намира основания и в Националната стратегия на Република България за интегриране на ромите (2012 - 2020), както и Националната програма за подобряване на жилищните условия на ромите в Република България за периода 2005-2015.

Те кореспондират с международни стандарти в областта на правата на човека и правата на лица, принадлежащи към малцинствата. Ръководи се от принципите на политическата рамка на Европейския съюз за защита на правата на човека. Стратегията се вписва в контекста на развитието на европейските политики в областта на интеграцията на ромската общност като отчита насоките, дадени в редица заключения, съобщения и стратегически документи на институции на Европейския съюз, описани подробно в глава I от Националната стратегия на Република България за интегриране на ромите (2012 - 2020).

Няколко от набелязаните цели към Приоритет VI, свързани с подобряване на жилищните условия, имат пряко отношение към инициативата за български социален сграден фонд, а именно: изграждане, осигуряване на социални жилища; осигуряване на подходящо алтернативно жилищно настаняване в случай на евикция на ромски семейства от домовете, които обитават незаконно, или при опасност за тяхната сигурност и здраве; усъвършенстване и допълване на законодателството в областта на жилищните условия.

Не на последно място по важност е необходимостта да се отбележат насоките, дадени в първия правен инструмент на Европейския съюз (ЕС) за приобщаване на ромите – Препоръка на Съвета относно ефективни мерки за интегриране на ромите от 09.12.2013 г. В препоръката се набляга на четирите области, в които лидерите на ЕС приемат общи цели за националните стратегии за интегриране на ромите, а именно: достъп до образование, заетост, здравеопазване и жилищно настаняване.

Инициативата за изграждане на социален жилищен фонд кореспондира и с друг стратегически документ. В „Националната стратегия за намаляване на бедността и социалното включване 2020“, приета от Министерския съвет на 06.02.2013 г., в приоритет №8 - „Подобряване на жилищните условия на уязвими групи и подкрепа на бездомните“ е отбелязано, че: „Осигуряването на достъпни жилища за по-голямата част от уязвимите групи все още е значително предизвикателство. Необходимо е да се гарантира облекчен достъп до жилища за домакинствата с ниски доходи чрез увеличаване на броя на жилищните сгради, изградени с нестопанска цел, както и чрез създаване на нова система за субсидиране и на специализирана система за жилищно спестяване и жилищно кредитиране. Редица изследвания установяват трайна бедност сред ромската общност и влошаващи се условия на живот в естествено обособилите се квартали, населени с роми. Забелязва се устойчива тенденция за нарастващо различие между условията на живот в ромските групи и условията, при които живее мнозинството от останалото население. Съществува голяма разлика между степента на осигурени комунални услуги на жилищата на представителите на ромската общност и на жилищния фонд в страната като цяло. По отношение на инфраструктурната обезпеченост съществуват незадоволителни жилищни обекти – без електричество, водопровод и канализация. Тези сериозни проблеми изискват предприемането на действия, насочени към подобряване на жилищните условия и благоустрояване на кварталите с преобладаващо ромско население.“

Проучванията на държавни и международни институции по проблемите на жилищните условия на ромите са отчетени и залегнали в приетите стратегически и планови документи, изброени по-горе. Те са актуални в момента и определят необходимостта от създаването на социални жилища за ромите. Експертите на Министерството на инвестиционното проектиране познават наличните проучвания и на тази база правят своите предложения за преодоляване на идентифицираните проблемни области. В тази връзка министерството подготвя нов стандарт за строителство на социални жилища за всички социални групи.

С оглед на гореизложеното, създаването на социален жилищен фонд за задоволяване на жилищните нужди на различни социални групи от нуждаещи се граждани, включително и на част от ромското население, е необходимост, която е подкрепена не само от действащите стратегически документи в Република България, но и е задължение на нашата страна във връзка с ангажиментите ѝ като член на Европейския съюз.

Що се отнася до анализа на проектите със социална жилища насоченост, финансирани със средства от Европейския съюз, то той показва, че те са насочени предимно към маргиналните групи. Отговорна институция за реализирани и планирани проекти,

финансирани със средства на ЕС по Оперативна програма „Регионално развитие“ (2007-2013) и Оперативна програма „Региони в растеж“ (2014-2020) е Министерството на регионалното развитие. Проектите, изпълнени до този момент са недостатъчни и затова са необходими допълнителни усилия, за да се задоволят нуждата от благоустроени жилища на всички нуждаещи се роми. Тази констатация е направена и в последните изводи на Европейската комисия за първите резултати от интеграцията на ромите в България. Проектите, които са предвидени да бъдат изпълнение по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020 г. и които ще допринесат за изпълнение на целите на Националната стратегия на Република България за интегриране на ромите (2012 – 2020), и по-специално за целите, заложили в приоритет „Подобряване на жилищните условия“, както и други бъдещи проекти, финансирани със заемни средства или по линия на неправителствени организации, не са в конфликт с инициативата за създаване на социален жилищен сграден фонд, защото тази инициатива не е насочена само към маргиналните групи и не се отнася за всички техни членове. Регламентите за ползване на социални жилища предстои да бъдат разработени, но фокусът им ще бъде върху социално жилищно подпомагане и облекчени условия за жилищното настаняване на всички нуждаещите се групи от нашето общество – млади хора, семейства с ниски доходи, възрастни хора и други лица в неравностойно положение. Наред с тях ще са и представителите на малцинствата, но предимно онези, които работят и имат възможност да изплащат наемите или вноските за ползване или покупка на социалните жилища. Възможността, представители на маргиналните групи, да се включват в социалния сграден фонд и да го обитават съвместно с други представители на нашето общество, ще бъде стъпка към тяхната интеграция в обществото.

Анализите на МИП не са насочени само към проектите със социална жилищна насоченост, финансирани от ЕС или по линия на неправителствени организации. Анализите ни са с по-широк обхват, и включват не само отделни проекти, а политиките на различни страни и успешните модели, които те прилагат, за да разрешат жилищните си проблеми. Проведено е проучване на социалната жилищна политика и моделите, прилагани във Франция, Германия, Австрия, Холандия и Турция. Моделът на социален жилищен сграден фонд, чрез който да подпомогне общините при разрешаване на жилищните проблеми на различни социални групи, съществува в редица страни и успехът му се дължи на доброто сътрудничество между държавата, общините и частните партньори.

Промените в България през изминалите десетилетия оказаха негативно отражение върху жилищната политика и доведоха до липса на последователно провеждане на политика, насочена към осигуряване на достъпни жилища за всички слоеве от населението. С наличния държавен и общински жилищен фонд, предоставян за социално подпомагане, страната ни е на

едно от последните места в Европа. България е изправена пред сериозна демографска криза, която налага провеждането на нови политики и мерки за осигуряване на достоен живот и право на жилища за всеки български гражданин.

Именно затова Министерството на инвестиционното проектиране работи активно по създаване на социален жилищен сграден фонд, като се предвижда неговото изграждане не само в София и в градовете, в които има прираст на населението и икономически растеж, но и в други градове на територията на страната, като по този начин се предостави възможност за справяне с демографската криза и борбата с бедността по региони.

Визията на министерството за реализиране на социални жилища – подобно на европейската практика - също е основана на идеята един от механизмите за изграждане на социален фонд да е създаване на съвместни инвестиционни инициативи между общините, държавата и частни инвеститори. Работата на експертите е в етап на проучване на държавната и общинска собственост, която може да се предостави по схемата на съвместни инвестиционни инициативи, както и нуждите на общините от социални жилища. Всички 264 общини на територията на страната получиха въпроси от МИП и след анализ на техните отговори ще бъде изготвена конкретна форма на сътрудничество. Уточняваме и условията, които могат да бъдат предоставени на бизнеса, за да бъде привлечен в инвестирането в социални жилища.

Концепцията за съвместни инвестиционни инициативи предвижда:

- Държавата да участва чрез безвъзмездно предоставяне на терени за строителство или нисколихвени кредити за строителство, като за целта се предвижда създаване на финансов жилищен фонд;
- Общините да участват чрез безвъзмездно предоставяне на терени за строителство;
- Бизнесът да участва в строителството, управление и поддържането на социалния жилищен фонд, като инвестира собствени средства, срещу което получава определени права;

Европейските практики в областта на социалното жилищно финансиране, както и на принципите и механизмите на функциониращите фондове в България също са обект на проучване и анализ. В момента експертите на МИП изследват различни източници на финансиране и различни механизми за тяхното прилагане в нашата страна чрез икономически и финансови анализи.

Приоритет на законодателното регламентиране на фонда ще е да се осигури най-широк обхват от възможности за набиране на финансови средства от източници, които се вписват в

модела за социално подпомагане като: безвъзмездни субсидии, безлихвени или нисколихвени кредитни линии, дарения, такси и постъпления от данъци и др. Твърде рано е да се конкретизират както срокът за създаване на фонда, така и конкретните източници, но се предвижда да бъде регламентиран по начин, който да позволява свобода при набиране на средства и независимост от конюнктурни обстоятелства, защото целта му е да провежда дългосрочна жилища социална политика.

Жилищният кодекс е рамката, предвидена да урежда онези обществени отношения, които са свързани с управлението, ползването и стопанисването на жилищната система и средата на обитаване, както и да регламентира механизми за създаване, ползване и управление на социалния жилищен фонд.

Новият жилищен кодекс няма да регламентира обществени отношения, свързани с жилищната система и средата на обитаване и отнасящи се до устройството на територията, инвестиционното проектиране и строителството в Република България. Няма да определя и ограниченията върху собствеността за устройствени цели, защото тези отношения са уредени в Закона за устройството на територията (ЗУТ).

Жилищният кодекс ще предлага нови механизми и ще регламентира предимно онези обществени отношения, които в момента са установени със Закона за управление на етажната собственост. В неговият обхват ще са и разпоредбите от ЗУТ, които уреждат обществени отношения, свързани с управлението, ползването и стопанисването на жилищната система и средата на обитаване. Така жилищният кодекс ще се прилага за:

- Обществени отношения, свързани с провеждането на жилищна политика на национално и местно ниво, регламентиране на публичните субекти при осъществяване на националната жилищна политика и взаимоотношенията между тях;
- Обществени отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях.
- Обществени отношение, свързани с управление и поддържане на жилищната среда на обитаване.
- Обществени отношения, свързани с регламентиране на условията за осигуряване на нови достъпни жилища за покупка и отдаване под наем от „Социален сграден фонд“, предоставящ достъпни жилища на нуждаещи се граждани.

- Обществени отношения, свързани с регламентирането на механизъм за създаването, управлението, функционирането, набирането и разходването на средствата на „Жилищен финансов фонд“ за целево финансиране на изграждането на „Социален сграден фонд“, предоставящ достъпни жилища на нуждаещи се граждани.
- Обществени отношения, свързани с юридическата регламентация на дейността на правните субекти, осъществяващи дейност в областта на социалното жилищно строителство като жилищни асоциации, партньорства между държавата, общините и частни субекти, с цел изграждане на социални жилища и др.;
- Обществени отношения, свързани с набиране, съхранение и достъп до информация за наличните социални жилища, регламента за тяхното ползване, регламента за картотекиране на нуждаещите се граждани и друга полезна информация, чрез интернет базиран „Информационен портал за социални жилища“.

За финализирането на работата по Жилищния кодекс ще е необходима поне една година, а до края на 2014 г. Министерството на инвестиционното проектиране ще направи своите предложения пред Министерския съвет за законодателна инициатива в областта на строителството и устройството на територията.

**МИНИСТЪР:**

**ПРОФ. Д-Р АРХ. ИВАН ДАНОВ**