

НАРЕДБА № РД-02-20-1 ОТ 5 ФЕВРУАРИ 2026 Г. ЗА ЕДИННАТА ИНФОРМАЦИОННА СИСТЕМА НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

В сила от 20.02.2026 г.

Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството
Обн. ДВ. бр.20 от 20 февруари 2026г.

Глава първа.

Раздел I.

Общи положения

Чл. 1. С наредбата се уреждат:

1. редът и начинът на създаване, поддържане, използване и развитие на единната информационна система на етажната собственост, съдържаща два публични регистъра по чл. 47а, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС);

2. редът за събирането, обработването, съхраняването и поддържането на регистрите и компетентните административни органи, които имат право да вписват, актуализират и заличават съответните данни в единната информационна система по чл. 47а, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост;

3. редът за определяне на идентификационен код на етажната собственост от общинската администрация по чл. 47е, ал. 4 от ЗУЕС;

4. редът и условията по сключване на договор за застраховка "Професионална отговорност" на професионалните управители-търговци, вписани в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от Закона за управление на етажната собственост.

Чл. 2. (1) Към Министерството на регионалното развитие и благоустройството се създава, поддържа и развива Единната информационна система на етажната собственост (ЕИСЕС).

(2) За създаване и поддържане в актуално състояние на данните в електронните партиди и документите по електронните досиета на професионалните управители в единната информационна система отговаря министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него лице. Актуализацията на данните за Регистъра на професионалните управители на етажна собственост се извършва от длъжностни лица, определени с акт на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Вписването, актуализирането и заличаването на данните за обстоятелствата, които подлежат на вписване в електронните партиди и документите по електронните досиета в Регистъра на етажната собственост, се извършва от съответната общинска администрация. Актуализацията на данните за Регистъра на етажната собственост се извършва от длъжностни лица, определени със заповед от кмета на общината.

(4) Министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице предоставя оторизиран достъп на определените със заповедта по ал. 3 длъжностни лица от общинските администрации да въвеждат, актуализират и заличават данни в Регистъра на етажната собственост за изпълнение на техните правомощия за откриване на електронни партиди, въвеждане на данни в

електронните партии, тяхното актуализиране и за създаване и поддържане на електронните досиета на регистрираните сдружения на собствениците и на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България.

(5) При промяна на данните, длъжността или възложените задължения на длъжностното лице по ал. 4, в случай че промяната налага промяна в обхвата на достъпа, ръководителят на съответната администрация писмено уведомява министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(6) При необходимост от прекратяване правото на достъп на длъжностно лице ръководителят на съответната администрация незабавно писмено уведомява министъра на регионалното развитие и благоустройството, като посочва датата, от която достъпът да бъде прекратен. Достъпът на длъжностното лице по ал. 4 се прекратява задължително при прекратяване на трудовото или служебното правоотношение или промяна на длъжността и служебните задължения, които не изискват осъществяване на достъп до регистъра.

(7) Достъпът се осъществява отдалечено по електронен път с ползване на квалифициран електронен подпис, издаден в съответствие с изискванията на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги, чрез потребителски или програмен интерфейс. Достъпът чрез програмен интерфейс може да се осъществи с други мерки и средства за защита съгласно Наредбата за общите изисквания към информационните системи, регистрите и електронните административни услуги (НОИИСРЕАУ) и Наредбата за минималните изисквания за мрежова и информационна сигурност (НМИМИС).

(8) Министърът на регионалното развитие и благоустройството чрез определени от него длъжностни лица организира режима за достъп, като създава и поддържа потребителски профили, включващи потребителско име, данни за потребителя и квалифицираното удостоверение за електронен подпис.

(9) Министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице писмено уведомява кмета на общината за предоставения или прекратения достъп.

(10) При получаване на заявка за прекратяване на достъп от кмета на общината министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него лице незабавно прекратява достъпа, като вписва датата, на която същият се преустановява в потребителския профил.

(11) Регистрите, които са част от Единната информационна система на етажната собственост, са публични и се публикуват на официалната страница на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(12) Регистърът на етажната собственост се публикува и на официалната страница на съответната общинска/районна администрация.

Чл. 3. Длъжностните лица по чл. 2:

1. откриват нови електронни партии;
2. вписват нововъзникналите факти и обстоятелства и промените в данните в електронните партии;
3. извършват поправка на явни фактически грешки в данните, вписани в електронните партии;

4. прилагат към електронните досиета нови или новооткрити документи, свързани с вписаните обстоятелства.

Раздел II.

Принципи

Чл. 4. (1) Воденето, поддържането и достъпът до Единната информационна система на етажната собственост се осъществяват при спазване на следните принципи:

1. публичност на данните в електронните партии;
2. сигурност, достоверност и актуалност на данните;
3. оперативна съвместимост на ЕИСЕС с други административни информационни системи и електронни регистри, които поддържат или използват информация, свързана с регистрите, обединени от ЕИСЕС;
4. еднократно събиране и създаване на данни по смисъла на чл. 2 от Закона за електронното управление (ЗЕУ);
5. използване на информацията от ЕИСЕС от всички административни органи, лица, осъществяващи публични функции, и организации, предоставящи обществени услуги, които на основание на закон или друг нормативен акт поддържат или използват информация, свързана с базата данни, поддържана в ЕИСЕС;

б. бързина и процесуална икономия при предоставяне на данни от ЕИСЕС.

(2) Събирането, обработването и предоставянето на лични данни в и чрез ЕИСЕС се извършва в съответствие със Закона за защита на личните данни. Обстоятелствата, вписани в публичните регистри по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС, се обявяват без информацията, представляваща лични данни по смисъла на Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните), с изключение на информацията, за която със закон се изисква да бъде обявена.

(3) ЕИСЕС поддържа публичен, свободен и безплатен интерфейс за свързани отворени данни по реда на Закона за достъп до обществена информация. При публикуването на отворени данни личните данни и друга защитена информация в регистрите по чл. 47а, ал. 1 от ЗУЕС се анонимизират, а частта от информацията, която не може да се използва повторно съгласно чл. 41б, ал. 1 от Закона за достъп до обществена информация, не се публикува.

Раздел III.

Структурирани данни

Чл. 5. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството е централен администратор на данните в системата и първичен администратор на данните по чл. 47б от ЗУЕС. Първични администратори на данните по чл. 47д и чл. 47е от ЗУЕС са кметовете на общини.

(2) Компетентните органи по ал. 1 управляват, поддържат, актуализират и предоставят достъп до данните от системата по начин, който позволява тяхното откриване, обобщаване и използване.

Глава втора.
СЪДЪРЖАНИЕ НА ЕДИННАТА ИНФОРМАЦИОННА СИСТЕМА НА ЕТАЖНАТА
СОБСТВЕНОСТ

Раздел I.

**Електронни партии и Електронни досиета на регистрите по чл. 47а, ал. 1 от
ЗУЕС**

Чл. 6. (1) За всеки професионален управител, регистриран по реда на чл. 47в, ал. 1 от ЗУЕС, както и за всяко сдружение или управителни съвети (управители) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост, регистрирани по реда на чл. 47д, ал. 1 от ЗУЕС, съответно по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС, се открива отделна електронна партида, съдържаща данни за обстоятелствата, вписани по силата на закон.

(2) Информацията в електронните партии се структурира в полета.

Чл. 7. Към електронната партида се съхранява досие в електронна форма, в което се прилагат електронни образи (електронно копие) на документите или електронните документи, удостоверяващи вписаните обстоятелства при спазване разпоредбата на чл. 4, ал. 2.

Раздел

II.

Данни в електронната партида на Регистъра на професионалните управители и Регистъра на етажната собственост, съдържащ данни за сдруженията на собствениците на територията на Република България и на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост на територията на Република България, обединени в ЕИСЕС

Чл. 8. (1) В електронната партида на всеки професионален управител, вписан в Регистъра на професионалните управители по реда на чл. 47б от ЗУЕС, се съдържат и съхраняват следните данни:

1. в поле № 1 "Уникален номер на партидата" е посочен уникален номер съгласно Методиката по приложение № 3 от НОИИСРЕАУ за всяка електронна партида на всеки професионален управител, вписан в Регистъра на професионалните управители, който се генерира автоматично при първоначалното вписване и остава непроменен;

2. в група полета № 2 "Данни относно професионалния управител" се посочват данните съгласно чл. 47в, ал. 3 от ЗУЕС;

3. в група полета № 3 "Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на професионалния управител" се посочват данните от извършени периодични проверки, както и проверки, извършени въз основа на подадени сигнали, съдържащи информация за констатирани несъответствия със закона, както и данни за влезли в сила наказателни постановления.

(2) [*] В електронната партида на всяко сдружение, вписано в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:

1. в поле № 1 "Уникален номер на партидата" е уникален номер съгласно Методиката по приложение № 3 от НОИИСРЕАУ за всяка електронна партида на всяко сдружение, вписано в Регистъра на етажната собственост, който се генерира автоматично при първоначалното вписване и остава непроменен;

2. в група полета № 2 "Данни за сдружението" се вписват наименованието на сдружението, адресът, срокът, за който е учредено, предметът на дейност, представените идеални части в сдружението, имената, електронните адреси и административните адреси на членовете на управителния съвет (управителя) и начинът на представителство.

(3) [*] В електронната партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:

1. в поле № 1 "Уникален номер на партидата" е уникален номер съгласно Методиката по приложение № 3 от НОИИСРЕАУ за всяка електронна партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра на етажната собственост, който се генерира автоматично при първоначалното вписване и остава непроменен;

2. в група полета № 2 "Данни за етажната собственост" се вписват идентификационният номер на етажна собственост, определен съгласно чл. 22, адресът на етажната собственост, идентификатор на сградата, имената на членовете на управителния съвет (управителя) или на професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, на членовете на контролния съвет (контрольора) и на касиера заедно с копие от протокол, телефони за връзка, електронните адреси на членовете на управителния съвет (управителя), размерът на определените ежемесечни вноски за фонд "Ремонт и обновяване" и брой самостоятелни обекти в сградата.

Раздел III.

Актуализация на данните в електронните партии и на документите в електронните досиета

Чл. 9. (1) Актуализация на данните по електронните партии по чл. 7 на професионалните управители, на сдруженията на собствениците и на управителните съвети (управителите) се извършва при настъпване на промяна във вписаните данни или при възникване на нови факти и обстоятелствата, подлежащи на вписване в регистрите, обединени в ЕИСЕС. Актуализацията се извършва чрез създаване на отделен нов журналинен запис, отразяващ актуалното състояние.

(2) Актуализация на данните по електронните партии се извършва и служебно при установяване на явна фактическа грешка на данни, вписани в регистрите.

(3) При актуализация на електронните досиета не се изтриват и премахват документи, които вече са приложени в тях.

Раздел IV.

Съхраняване на ЕИСЕС

Чл. 10. Данните в ЕИСЕС се съхраняват безсрочно.

Чл. 11. Базата данни за календарна година на ЕИСЕС се архивира веднъж годишно, като се осигурява възможност за разчитане на съдържащата се в нея информация.

Чл. 12. При водене и съхраняване на регистрите в ЕИСЕС се съобразяват стандартите и политиките за съхраняване и архивиране на данни в публични

информационни системи и установените общи нормативни изисквания за електронно управление в държавната администрация съгласно ЗЕУ и НМИМИС.

Чл. 13. (1) Министерството на регионалното развитие и благоустройството поддържа структурирани данни за дейностите, свързани с воденето и съхраняването на Регистъра на професионалните управители и Регистъра на етажната собственост.

(2) Данните по ал. 1:

1. съдържат номер и описание на действието, момент на извършването му, идентификатор на потребителя, извършил действието, и резултати;

2. осигуряват възможност за своевременно установяване на извършени в него промени;

3. осигуряват възможност за търсене по периоди.

Раздел V.

Държавна такса

Чл. 14. Държавна такса по тарифа, приета от Министерския съвет, се заплаща за:

1. първоначално вписване в "Регистър на професионалните управители на етажна собственост";

2. последващо вписване на промяна на обстоятелства, подлежащи на вписване в "Регистър на професионалните управители на етажна собственост".

Раздел

VI.

Регистрация на професионалните управители на етажната собственост-търговци

Чл. 15. (1) За вписване, промяна на обстоятелства, подлежащи на вписване, и за заличаване по реда на чл. 47г, ал. 1, т. 3 от ЗУЕС на регистриран професионален управител-търговец поради прекратяване на дейността по управление на етажна собственост се подава заявление на хартиен носител по образец съгласно приложение № 1 или по електронен път по реда на ЗЕУ. Заявлението може да бъде подавано по електронен път или в сградата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството лично или чрез упълномощен представител.

(2) Заявленията се разглеждат от отговорните длъжностни лица по реда на постъпването им.

(3) За всеки вписан професионален управител-търговец по смисъла на чл. 47б, ал. 1 от ЗУЕС се открива електронна партида, съдържаща обстоятелствата, вписани по силата на закон.

(4) В случаите на заличаване на професионален управител-търговец на основанията, предвидени в чл. 47г, ал. 1, т. 1, 2, 4 и 5 от ЗУЕС, както и при изтичане на срока на регистрацията, когато тя не е подновена, то се извършва служебно в електронната му партида. За заличаването се издава уведомление на хартиен носител по образец съгласно приложение № 2 или по електронен път от министъра на регионалното развитие и благоустройството до търговеца, което може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(5) Министерството на регионалното развитие и благоустройството следи служебно за изтичането на срока на действие на регистрацията на всеки професионален управител-търговец, който е вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС. При

изтичането на този срок се погасява правото на търговеца да извършва по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на Република България, освен ако търговецът не е регистриран като професионален управител за нов срок съгласно ал. 6.

(6) Търговец, който е вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС, може да подаде заявление за повторна регистрация като професионален управител до един месец преди изтичането на срока на текущата му регистрация по реда на ал. 1. При подновяване на регистрацията за нов срок се издава ново удостоверение за регистрация на търговеца.

(7) В случаите по ал. 6 при подновена регистрация на вписан професионален управител-търговец в партидата му се създава нов журналинен запис, отразяващ актуалното състояние.

(8) От датата на заличаване на професионалния управител-търговец издаденото на негово име удостоверение за регистрация става невалидно и се прекратяват всички права, произтичащи от това удостоверение.

Чл. 16. Застрахователният договор за задължителна застраховка "Професионална отговорност" по чл. 47в от ЗУЕС покрива професионалната гражданска отговорност на застрахованото лице при условията на Кодекса на застраховането.

Чл. 17. Застраховката не покрива изплащането на обезщетения за вреди, причинени от:

1. война или тероризъм;
2. пряко или косвено действие на йонизираща радиация или радиационно замърсяване;
3. неправомерно използване на запалими или взривни материали;
4. глоби, санкции и неустойки, дължими от професионалния управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС.

Чл. 18. (1) Минималните застрахователни суми за професионалните управители-търговци, вписани в Регистъра на професионалните управители на етажна собственост и получили удостоверение за регистрация, представляващи лимити на отговорност по застраховката за професионална отговорност на тези лица, се определят, както следва:

1. лимит на отговорност за едно застрахователно събитие в размер на 12 780 евро, представляващ горната граница (лимит) на отговорността на застрахователя по застраховката за едно застрахователно събитие;

2. агрегатен лимит в размер на 25 560 евро, представляващ горната граница (лимит) на отговорността на застрахователя по застраховката за всички застрахователни събития през периода на застраховката, но за период не по-малък от една година.

(2) Застрахователят покрива отговорността на застрахованите в границите на определените в договорите застрахователни суми (лимити на отговорност), но най-малко до размера на минималните лимити на отговорност, посочени в ал. 1.

Чл. 19. Застрахователят определя застрахователната премия при сключване на застрахователния договор в съответствие с разпоредбите и изискванията на Кодекса за застраховането.

Глава трета.

РЕГИСТРАЦИЯ НА СДРУЖЕНИЯ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ И НА УПРАВИТЕЛНИТЕ СЪВЕТИ (УПРАВИТЕЛИТЕ)

Раздел I.

Регистрация на сдружение на собствениците

Чл. 20. [*] (1) Регистрацията на сдружение на собствениците и промяната на обстоятелства, подлежащи на вписване, се реализират по реда, предвиден в чл. 47д от ЗУЕС.

(2) Сдруженията на собствениците се вписват в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС. За вписване и за промяна на обстоятелства, подлежащи на вписване, се подава заявление на хартиен носител по образец съгласно приложение № 3 или по електронен път по реда на ЗЕУ пред общинската администрация по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост лично или чрез упълномощен представител.

(3) Заявленията се разглеждат от отговорните длъжностни лица по реда на постъпването им.

(4) За всяко сдружение на собствениците се открива електронна партида, съдържаща обстоятелствата, вписани по силата на закон.

Раздел

II.

Регистрация на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост

Чл. 21. [*] (1) Управителните съвети (управителите) в едномесечен срок от избирането им подават за вписване в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "б" от ЗУЕС пред съответната община по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост заявление на хартиен носител по образец съгласно приложение № 3 или по електронен път по реда на ЗЕУ. Длъжностното лице, определено съгласно чл. 2, ал. 3, въвежда информацията в Регистъра на етажната собственост в 14-дневен срок от подаване на заявлението по образец.

(2) Председателят на управителния съвет (управителят) на етажната собственост заявява пред общинската администрация всяка промяна в обстоятелствата по чл. 47е, ал. 1 от ЗУЕС.

(3) Заявлението по ал. 2 се извършва в 14-дневен срок от настъпване на промяната на обстоятелството, подлежащо на вписване.

(4) Ако етажната собственост не е била вписана до този момент в регистъра по ал. 1, за нея се определя идентификационен код съгласно чл. 22 и се открива електронна партида, по която се въвежда съответната информация.

Раздел III.

Определяне на идентификационен код на етажната собственост

Чл. 22. [*] (1) Общинската администрация определя идентификационен код на етажната собственост по партидата на етажната собственост, който остава непроменен след вписването.

(2) Идентификационният код се определя съгласно Методиката по приложение № 3 от НОИИСРЕАУ.

Чл. 23. Електронните образци за заявяване на електронни административни услуги по тази наредба са по модел, утвърден от министъра на електронното управление, и се вписват в Административния регистър по чл. 61 от Закона за администрацията.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Наредбата се издава на основание чл. 47а, ал. 3 от ЗУЕС.

§ 2. [*] Тази наредба отменя Наредба № РД-02-20-8 от 11 май 2012 г. за създаване и поддържане на публичен регистър на сдруженията на собствениците на сгради в режим на етажна собственост, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 3. (1) До момента на започване на функционирането на ЕИСЕС регистрацията на сдруженията на собствениците и вписването на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост ще се осъществява по реда, определен в Наредба № РД-02-20-8 от 2012 г. за създаване и поддържане на публичен регистър на сдруженията на собствениците на сгради в режим на етажна собственост, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (ДВ, бр. 40 от 2012 г.).

(2) Общинските и районните администрации следва да въведат всички налични данни относно етажните собствености и сдруженията на собствениците на тяхната територия в Регистъра на етажната собственост по чл. 47а, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС в 12-месечен срок от започване на функциониране на ЕИСЕС.

(3) Професионалните управители-търговци се вписват в регистъра по чл. 47б от ЗУЕС след определяне размера на таксите с тарифата по чл. 47б, ал. 2 от ЗУЕС и преди момента на започване на функционирането на ЕИСЕС.

§ 4. Наредбата влиза в сила от деня на обнародването ѝ в "Държавен вестник", с изключение на чл. 8, ал. 2 и 3, чл. 20, чл. 21, чл. 22 и § 2, които влизат в сила, считано от момента на започване на функционирането на ЕИСЕС.

Министър: **Иван Иванов**

Приложение № 2 към чл. 15, ал. 4

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
УВЕДОМЛЕНИЕ
за заличаване на търговец от Регистъра на професионалните управители на етажна собственост
№ от
На основание чл. 15, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-1/5.02.2026 г. за Единната информационна система на етажната собственост във връзка с чл. 47е, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост Ви уведомяваме за извършено заличаване на регистрация на основание:
<input type="checkbox"/> чл. 47г, ал. 1, т. 1 от Закона за управление на етажната собственост;
<input type="checkbox"/> чл. 47г, ал. 1, т. 2 от Закона за управление на етажната собственост;
<input type="checkbox"/> чл. 47г, ал. 1, т. 4 от Закона за управление на етажната собственост;
<input type="checkbox"/> чл. 47г, ал. 1, т. 5 от Закона за управление на етажната собственост;
ФИРМА НА ТЪРГОВЕЦА:
УПРАВИТЕЛ/И ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:
ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА (ЗА КАПИТАЛОВИ ДРУЖЕСТВА):
ЕИК/ПИК:
СЕДАЛИЩЕ:
АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ:
АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ:
НОМЕР НА ИЗДАДЕНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ:
Настоящото уведомление може да бъде обжалвано по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс.
Министър на регионалното развитие и благоустройството:
<i>(имена и подпис)</i>