

Правно Обследване при Инвестиране в Етажна Собственост

Доц. д-р Бисерка Маринова

**Университет по архитектура, строителство и градоустройство -
София**

Legal Survey In Investing In Condominium Building

Сборник с доклади от VIII международна научна конференция „Икономиката в променящия се свят-национални, регионални и глобални измерения“ (ИПС-2017) ИУС – Варна, 12 май 2017 индексирана в SCOPUS и Web of Science

Bisserka Marinova

e-mail: bismarinova@gmail.com

University of Architecture, Construction and Urban Planning, Sofia, Bulgaria

The study is focused on the necessary checks that should be conducted by the transferee of private property in a building under condominium ownership in order to make an informed purchase decision. Analyzed are the major issues related to the volume of ownership rights and legal obligations arising from the quality "owner" with respect to the availability of common areas: the degree of completion

of the building (in connection with the time when occurs the condominium and the possibility of entitlement property, not the building right as well as the obligation to form the body of the Condominium Management); does the condominium include any common parts of the land, common premises as basement, ceiling or other common areas (in connection with the opportunities to use them), or concierge apartment, which is owned by the condominium; what is the form of government of the condominium (management as a shared ownership under the Ownership Act, management by the General Assembly or by Association of Owners); are there any decisions of the general Assembly, which may lead to monetary liabilities for the new owner (for completion of the building or it's refurbishment or renovation; expenses for ongoing maintenance and management of condominiums; are there signed management contracts that commit the next owner. The sources of obtaining information during the investigation are also mentioned in the study. Special attention is paid to practical issues arising from the condominium: membership of the seller in owners association; the amount of the cost of the condominium when the object of property is non-residential or has a separate entrance; the possession of animals in the building; possible problems in investing in projects in complexes of "closed type" and others.

Keywords Condominium, risks, investment, management

Предметът на изследването е актуален поради огромния брой сгради, които са в режим на етажна собственост. *При етажната собственост съществува специален режим на регулиране на въпросите по управлението, използването, промените в сградата или отделните*

обекти в нея, която е резултат на кумулативното съществуване на съсобственост върху съответни идеални части от общите части, които са акцесорна и неделима принадлежност към правото на собственост върху самостоятелни обекти/етажи, индивидуално притежание на отделни собственици върху последните.” (Маринова, 2012, стр.30)

Като **методи на изследването** са използвани: методът на системния анализ, формано-юридически метод, както и общонаучни методи на познание като индукция и дедукция, анализ и синтез. Изводите са направени въз основа на научен анализ на приложимите нормативни актове, съдебната практика и правната доктрина.

Източници за набиране на информация за конкретна сграда в режим на етажна собственост и свързаните с обекта – обект на придобиване права и задължения, могат да бъдат:

1. публичния регистър на сдруженията на собствениците в сгради в режим на етажна собственост (Наредба № РД-02-20-8 от 11.05.2012 г. за създаване и поддържане на публичен регистър на сдруженията на собствениците в сгради в режим на етажна собственост);

2. сведения от управителя / управителния съвет (чл. 23, ал. 2, т.12 от ЗУЕС)

3. справки от Имотния регистър към Агенцията за вписванията;

4. документи, представени от досегашния собственик на недвижимия имот

5. набавяне на информация чрез нотариус, който ще изповядва покупко-продажбата (чл. 19 на Закон за нотариусите и нотариалната дейност)

6. декларация на досегашния собственик на недвижимия имот за удостоверяване на отрицателни обстоятелства.

Ключов въпрос за правата и задълженията на бъдещия собственик е какъв е **правният режим на управление на сградата в режим на етажна собственост.**

ДЕЙСТВАЩИ ПРАВНИ РЕЖИМИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ	
Управление при сгради с до три обекти на повече от един собственик – по правилата на обикновената съсобственост /чл. 3 от ЗУЕС/: чл. 30, ал.3, чл. 31, ал.1 и чл. 32 от Закона за собствеността	
Управление по ЗУЕС	Управление чрез общо събрание чл. 10 - чл. 24
	Управление чрез сдружение: чл. 25 – чл. 37
Управление на ж.к. ”затворен тип чрез договори- чл. 2 ЗУЕС	

Фигура 1. Правни режими на управление в етажната собственост

Източник: Маринова, 2012, стр. 88

Особено внимание заслужава хипотезата, при която продавачът е бил член на *сдружение на собствениците в етажната собственост*, тъй като по силата на чл.30, ал. (1) от ЗУЕС в редакцията му от ДВ, бр. 26/2016 г, членството задължително преминава към новия собственик, а задълженията, изискуеми преди промяната на собствеността – ако това е уговорено.

При *управление на ж.к. от „затворен тип”* вписаните в имотната партида на самостоятелния обект нотариално заверени договори с инвеститор имат задължителна сила и за последващ преобретател (чл. 2 от ЗУЕС).

Достигнатият етап на завършеност на сградата, в която е обектът, е определящ за: 1) правната възможност да се придобие право на собственост върху самостоятелния обект, а не само право на строеж, след достигане на етап „груб строеж” (вж. Решение № 1131 от 27.07.1995 г по гр. д. № 743/95г на IV г.о. на ВС, Решение № 45 от 12.03.2010 г по гр. д. № 725/2009 г на II г.о. на

ВКС); 2) възникване на етажната собственост, което при ново строителство става автоматично при достигнат етап „груб строеж“;¹; 3) конституиране на органи за управление на етажната собственост (съгласно текста на новата ал. (4) на чл. 21 от ЗУЕС, (обн. ДВ, бр. 26 от 2016 г.) при нововъзникнала етажна собственост избор на управителен съвет (управител) се провежда в 6-месечен срок от въвеждането на сградата в експлоатация; 4) евентуална необходимост от внасяне на допълнителни средства за довършване на сградата.

От значение е също какво е **състоянието на сградата към момента и документирането му**: има ли дадени задължителни предписания за привеждане на сградата в съответствие с нормативните изисквания за експлоатация и безопасност; взети ли са решения за основен, неотложен ремонт или допълнителни вноски за саниране и обновяване; има ли технически паспорт на сградата (с последното изменение (обн. ДВ бр. 79 от 2015 г) на §2, ал. (2) от Преходните и заключителни разпоредби на Наредба № 5 за техническите паспорти на строежите крайният срок за всички строежи, независимо дали са държавна, общинска или частна собственост, е определен до 2020 г. независимо от категорията им и собствеността върху тях).

Наред с **Правилника за вътрешния ред, приетите от общото събрание решения** ще са задължителни за новия собственик (чл. 11, ал. 5 от ЗУЕС). За това се води специална протоколна книга (чл. 23, ал. 1, т. 3 от ЗУЕС). Особено внимание заслужават **решения, които създават финансови задължения** - *решенията привеждане и поддържане на общите части в състояние да бъдат годни за експлоатация* (чл. 48, ал. 1 от ЗУЕС) *парични вноски във фонд „Ремонт и обновяване“; вноските за управление и*

¹ За специфични моменти на възникване на етажна собственост – вж. Велинов, Л., Етажна собственост. Правен режим, С., 2003, с. 45

поддържане, размерът на които се определя по реда на чл. 51 от ЗУЕС със следните особености: 1) при ползване на обекта за професия или дейност с достъп на външни лица - от 3 до 5 пъти увеличение (ал. 5); за отглеждане на животни, които се извеждат – еднократен размер като за обитател (ал.7); дължимост на разходите и при обект със самостоятелен вход (ал.8).

На последно място, но не и по важност, е въпросът **обща част ли е земята**, върху която е изградена сградата - етажна собственост.

Полезно е да се познава също новата разпоредба на чл. 43, ал.3 от ЗУТ (ДВ, бр. 101 от 2016 г), според която паркирането се осъществява върху свободната дворна площ независимо дали тя е обща част или не.

Като **основен извод от изследването** може да се изведе необходимостта от познаване не само на нормативната уредба, свързана с етажната собственост, но и на конкретните обстоятелства, които са от значение за задълженията на инвеститора и могат да повлияят на решението му за покупка.

Използвана литература

1. MARINOVA, B. (2012) *Condominium*. Sofia: Feneya
- 2.
3. TEFTS, K. & BLAKSEE, S. (2000) Did you hear the one about Boolean operators? Incorporating comedy into library instruction. *Reference Services Review*. 28 (4). p. 369-378.
2. WILSON, J. (1995). Enter the cyberpunk librarian: future directions in cyberspace. *Library Review*. [Online] 44 (8). p. 63-72. Available from: <http://www.emeraldinsight.com> [Accessed 30/01/2008].
3. SADLER, P. (2003) *Strategic management*. [Online] Sterling: VA Kogan Page. Available from: <http://www.netlibrary.com/Reader/>. [Accessed: 6/5/2008].
4. CAMPBELL, N.A et.al.(2008) *Biology*. 8th Ed. London: Pearson.

5. BRADBURY, I., BOYLE, J. and MORSE, A. (2002) *Scientific Principle for Physical Geographers*. Harlow: Prentice Hall.