

# Предизвикателства и проблеми при професионалното управление на етажната собственост

адвокат Бисерка Маринова

*София, България*

Сб. Доклади на научна конференция на УНСС, май 2012 .

**Резюме:** В настоящото изследване е анализирана действащата нормативна уредба на управлението на общите части на сградите в режим на етажна собственост от гледна точка на възлагането ѝ на външни физически и юридически лица. Разгледани са правните възможности за това при управление по реда на Глава Втора от ЗУЕС /чрез общо събрание на собствениците/, при формирани сдружения на собствениците и спрямо т.н. комплекси „от затворен тип”. Представен е и опитът на компании-инвеститори, които реално предлагат фасилити мениджмънт на действащи комплекси от „затворен тип”.

**Ключови думи:** етажна собственост, управление, фасилити мениджмънт, комплекси.

От правна гледна точка, управлението може да се определи най-общо като „действия, които са нужни, за да се поддържа вещта в добро състояние и за да се използва по обикновения начин.”<sup>1</sup> Съдържанието на т.н. „обикновено управление” според ТР № 91/1974г, ОСГК обхваща „действия, свързани с ползването, поддържането, запазването на имота / Обектът на управление на етажната собственост може да се разгледа като съвкупност от няколко елемента: 1. общите части на жилищната сграда, върху които се извършват услуги /като почистване, охрана, асансьор и др./; 2. управление на проекти /за ремонти и обновяване на общите части на жилищната сграда/; 3. собственици, обитатели и изпълнители на различни услуги; 4. пространство около жилищната сграда.”<sup>2</sup>

Обхватът на управление по ЗУЕС е дефиниран в чл. 8 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/. Според него въпроси по управлението в етажната собственост са тези относно начинът на ползване /ред и контрол/ на общите части по смисъла на чл. 38 от Закона за собствеността; вътрешния ред, както и поддръжката на общите части.

---

<sup>1</sup> Цитирано по П. Венедиков, „Ново вещно право”, С., 1995, с. 100

<sup>2</sup> Ив. Желев, „Основни принципи на взаимоотношенията на сдруженията на жилищата”, сб. „Строително предприемачество и недвижима собственост – Сборник с доклади от научна конференция с международно участие – ноември 2008 г.”, Варна, 2009, с. 43

В контекста на настоящото изследване се разглеждат единствено правните възможности за възлагане на управлението на външни лица в приложното поле на Глава Втора от ЗУЕС и практическите проблеми, които се наблюдават при управлението на комплексите от „затворен тип”.<sup>3</sup>

При управление чрез общо събрание още при приемането на ЗУЕС през 2009 г. в чл. 11, ал. /1/, т. 1 беше допуснато с решение на общото събрание да се възложат на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение дейности по поддържането на общите части на сградата, както и отделни, конкретно посочени функции на управителния съвет (управителя). Правната доктрина формира мнението, че предмет на възлагане в тези случаи не могат да бъдат представителството и правни действия, които по принцип не могат да бъдат делегирани. Самото възлагане се осъществява чрез договор, който по същността си е за предоставяне на услуга. Когато този вид дейност се извършва „по занятие, т.е. при постоянно, системно, за продължителен период от време”<sup>4</sup>, тя е търговска и придава на извършителя качеството „търговец”, независимо дали се е регистрирал или не като такъв. Не е изключена възможността за изпълнението да се сключи граждански или трудов договор с физическо лице, на което се възлагат определените от общото събрание функции, без лицето да е търговец. От друга страна, необходимо е да се подчерта, че ако едно физическо лице извършва дейност „по занятие”, това не означава автоматически, че е професионалист. В Допълнителните разпоредби на Закона за народната просвета /§1, т.т. 1 и 2/ е дефинирано, че „професия” означава трудова дейност, за която се организира професионално образование и професионално обучение, а професионалната квалификация включва съвкупността от професионални компетенции и необходимите за тяхното формиране общообразователни знания и умения. Все още в България няма нормативно определени изисквания за придобиване на квалификация по професията „управител на недвижима собственост”, което означава, че липсват както критерии, така и механизми за потвърждаване наличието на необходимите качества за упражняването ѝ.

Предлагането на услугата „домоуправител” на пазара, с известни различия, най-често като съдържание включва: 1. технически дейности, влизащи в съдържанието на законовия термин „поддържане на общите части” по смисъла на т. 11 от § 1 на ДР на ЗУЕС.

---

<sup>3</sup> Що се отнася до управлението на етажна собственост по реда на Закона за собствеността, към който препраща чл. 3 от ЗУЕС, отношенията по договор за поръчка или договор за изработка не съдържат особености, поради което не са разгледани по-долу.

<sup>4</sup> Голева, П., Търговско право, С., 2001, с. 29.

2. функции, които се свързват с правомощията на управителя/управителния съвет. Трябва да се подчертае, че не е допустимо правомощията на изпълняващия външната услуга да бъдат по-широки от тези, които би имал избраният от общото събрание изпълнителен органи за управление – управител или управителен съвет; по всички въпроси, за които се изисква взето решение на общото събрание, такова ще е необходимо и при предоставяне на функциите на трето лице извън етажната собственост.

Сред най-често наблюдаваните грешки<sup>5</sup> при наемане на външен управител са: избор въз основа на най-добра ценова оферта; липса на опит; липса на потенциал /на време, на квалификация, а при търговците – и на персонал/. Недоброто познаване и неутвърдената търговска репутация име са предпоставки за повишен риск не само от неизпълнение на поетите ангажименти, но и за злоупотреби със суми, предоставени от собствениците в етажната собственост.

Със ЗИД на ЗУЕС /обн., ДВ бр. 57 от 26.07.2011г/ се създаде нова възможност в чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10: по решение на общото събрание, взето при кворум 50% от всички идеални части в етажната собственост, да се възлагат не само дейности, т.е. фактически действия, а правомощия, предоставени по закон на управителния съвет (управителя). Това става чрез договор за възлагане, сключен от упълномощено от общото събрание лице, което представлява собствениците на отделни обекти в етажната собственост. За разлика от хипотезата по чл. 11, ал. /1/, т. 1 от ЗУЕС, в тези случаи не е допустимо субектът, на когото се възлагат дейностите, да бъде не само физическо, а и юридическо лице.

Направеното изменение в ЗУЕС формално даде „зелена светлина“ на професионалното управление на етажната собственост. Заедно с това, не се сбъднаха много очаквания, които бяха отразени във внесеня законопроект № 154-01-4/25.01.2011 за изменения на ЗУЕС. Според приетата редакция на закона реално не е създадена необходимата правна рамка за професионално управление на етажната собственост.

Проблемът може да бъде решен на две плоскости: като изисквания към физическите лица чрез сертифициране, включващо определен образователен ценз и доказване притежаването на специфични теоретични и практически умения; като лицензионен или регистрационен режим на търговците, които извършват по занятие тази дейност. Положителна роля би имало воденето на регистър към Министерството на

---

<sup>5</sup>Източник: <http://www.upravlenie.bg/>

регионалното развитие и благоустройството и издаване на удостоверение на физическите и юридически лица с предмет на дейност управление на недвижими имоти, които могат да извършват дейност по управление и поддържане на общите части на сгради в режим на етажна собственост.

Опитът в страните с добре стопанисван сграден фонд показва, че това се постига оптимално чрез възлагане управлението на недвижимата собственост на специализирани компании, които осъществяват задълженията си чрез сертифицирани специалисти във всяка от съответните области на управление. В България обаче, държавата все още е дистанцирана от качеството на услугата и е оставила на собствениците на обекти изцяло да носят риска от избора на лицата, на които предоставя дейности или правомощия, което е накърнен и обществен интерес поради важността на въпросите на етажната собственост и големия кръг лица, които те касаят. Потребността от управление при етажната собственост доведе до развитието и у нас на т.н. „фасилити мениджмънт“.<sup>6</sup> Практиката показва, че той е оптимален при жилищните комплекси от затворен тип, които се характеризират с три компотента: социална връзка между обитателите; норми, които осигуряват взаимност относно поддръжката; санкции при нарушаването им.<sup>7</sup>

В ЗУЕС за първи път беше нормативно отразена спецификата на т.н. „жилищни комплекси от затворен тип“, като се въведе с чл. 2 уреждането на начина на управлението на общите части в сгради-етажна собственост в тях да става с договор. Според употребения термин в §1, т. 3 на Допълнителните разпоредби на ЗУЕС, под „жилищен комплекс от затворен тип“ се разбира наличие на няколко сгради, всяка от които сама по себе си представлява етажна собственост, които обаче са разположени върху един общ урегулиран поземлен имот, при наличието на контролиран достъп. Едновременно с това, на този специален режим ще бъдат подчинени и други постройки, които са разположени върху същия урегулиран поземлен имот, които имат обслужващо предназначение.

---

<sup>6</sup> Дефиниция за фасилити мениджмънт, приета от Управителния съвет на Българска Фасилити Мениджмънт Асоциация: „Интеграция на процеси в рамките на една организация за предоставяне и развитие на договорени услуги, които служат за подпомагане и подобряване на ефективността на основната дейност на организацията“. Фасилити мениджмънта е обхваща всички дейности по поддръжката и управлението на непроизводствените активи на всяка една компания - почистване, безопасност, сградни инсталации, BMS системи, CAFM системи, телекомуникации, ОВК, енергийна ефективност, паркинг системи, пожарна безопасност и др. /Източник: <http://www.bgfma.bg/>.

<sup>7</sup> Тази характеристика на жилищните комплекси от затворен тип използва Иво Костов, „Строително предприемачество и недвижима собственост“, Сборник доклади от научна конференция на ИУС-Варна, Варна, 2007г, с. 183.

Към съществуващият в ЗУЕС правен режим на комплексите от затворен тип могат да бъдат направени предложения *de lege ferenda*: 1. В приложното поле на чл. 2 от ЗУЕС да бъдат включени „ваканционните селища”, „бизнес-парковете” и т.н. „еднофамилни къщи”, като се допусне комплексът да е изграден върху повече от един УПИ. 2. Да се изясни съдържанието на термина „инвеститор” за целите на ЗУЕС. 3. Да се предвидят задължителни клаузи в договора за управление, които да гарантират: а) информираността на собствениците по основните права и задължения по него; б) редът прекратяване действието на договора за управление за евентуалното му заличаване от партидата на всеки самостоятелен обект; в) прозрачност при определяне и актуализиране на дължимите вноски към инвеститора; г) начин на разпределяне разходите и приходите от използването на общи части между собствениците на отделните сгради и съоръжения в комплекса; д) гаранции /включително и финансови/ за изпълнение на поетите от инвеститора и за запазване качествата на жизнената среда в комплекса при създаването му и с оглед присъщите характеристики, посочени в § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС; е) санкции при неизпълнение задълженията на собствениците и механизъм за спазване на правилата за ползване и за вътрешен ред в комплекса от всички лица, имащи достъп в него. 4. Да се определи срок, в който инвеститорът е длъжен да впише сключения договор за управление по чл. 2, ал. /2/ от ЗУЕС, като след изтичането му се даде право това да бъде направено и от собственика-насрещна страна по него. 5. Да се предвиди сключване и вписване на договор за управление и по партидите на собствениците на постройките и съоръженията, които не са в режим на етажна собственост, но обслужват собствениците и обитателите на обекти в комплекса. 6. Да се предвиди процедура по заличаване на вписаните договор за управление. 7. Да се регламентира правният статут на професионалните управители, който да определи изискванията и начина за установяване на тяхната квалификация, образователния ценз, изискването за финансови гаранции, вписването в официален регистър и др. 8. Да се посочи в ЗУЕС изрично допустимостта паралелно със сключения договор за управление в комплекса, в сгради в режим на етажна собственост в комплекса да се извършва управление по някоя от формите, предвидени в Глава Втора от закона, по въпроси, които не са предмет на договора за управление.

При наблюдаваната непълнота на нормативната уредба интерес представлява проучване на начина, по който се управляват реално функциониращи комплекси, разбирани в най-широк смисъл като обособена среда за живеене или бизнес при определени зададени

критерии и контролиран достъп.

Опитът на „ФеърПлей Пропърти Мениджмънт” и „ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис” се базира на управлението на Ваканционно селище "Санта Марина" до гр. Созопол; Хотел, СПА и Апартаменти "Св. Иван Рилски" - в гр. Банско; Апартамънт хаус България като част от жилищния комплекс от "затворен тип" "България" . От него могат да се обобщят следните наблюдения: изграждането на комплекс обикновено се извършва на повече от един УПИ; при комплекс върху повече от един УПИ на собствениците на отделни обекти се прехвърля само право на строеж върху тях, а земята остава собственост на инвеститора и не е обща част; инвеститорът не е управляваща комплекса компания; заедно с предварителните договори за продажба на обекти се подписват идентични за всички собственици стандартизирани договори за управление, за които е приложим общият Закон за задълженията и договорите; договорите за управление не се вписват по реда на ЗУЕС, а се упоменават в нотариалните актове за продажба на обекти в комплекса; спазването на договорите за управление се обезпечава с финансови санкции/неустойки/, предвидени за собствениците и за управляващата компания при неизпълнение на задълженията им.

Като цяло от тази практика се налага мнението, че спецификата на комплексите от „затворен тип” изисква създаването на отделна нормативна уредба за тях, извън кръга на регулиране на ЗУЕС. Препоръчително е да се използват добрите световни практики и да се предвиди формиране на юридическо лице с участието на собствениците, което да има свой устав и на тази основа – конкретно разработени органи и правила. При действието само на ЗУЕС се среща тълкуване, че всяка отделна сграда-етажна собственост в комплекса може да формира свои органи за управление, но така не се отчита функционалната зависимост на отделните сгради и обслужващи части и необходимостта от общи правила за всички субекти в комплекса. За качеството на услугата „професионално управление на недвижима собственост” е добре да има сертифициране, но лицензирането би създавало ненужни административни изисквания пред бизнеса.

Проучен бе и опитът на „Резиденшъл Парк София”<sup>8</sup>, един осъществен проект на Групата Линднер в България, включващ разнообразие от многофамилни, еднофамилни и редови къщи, собствен парк, търговска зона и офисни площи, отличен като комплекс в най-

---

<sup>8</sup> <http://www.residentialpark-sofia.com>

престижния архитектурен конкурс в България "Сграда на годината" в категорията Жилищни сгради за 2010г.

По информация, взета от „Линднер Имотиен Мениджмънт“, от практиката му могат да се изведат следните обобщения: 1/ относно собствеността върху земята: изграденият комплекс по необходимост първоначално е образуван от поземлени имоти, обединени в 3 УПИ; с последваща регулация са обособени самостоятелни поземлени имоти, които представляват идеална част от съответния УПИ, и които поземлени имоти се прехвърлят в своята цялост на собствениците на еднофамилните къщи. От своя страна поземлените имоти, попадащи в едно УПИ представляват идеална част от същото; собствеността върху инфраструктурата /зелени площи, алеи и др./ остава на инвеститора; 2/ договори за управление : при сключване на предварителен договор за продажба на право на строеж/право на собственост /в зависимост от степента на завършеност/ се сключва и договор за управление, неразделна част от който е Правилника за вътрешния ред; сключват се с фирма за управление и поддръжка, а не с инвеститора, който е различна фирма, при условия, предварително обявени заедно с методика за актуализиране на цените; договорът за управление влиза в сила /съответно – от този момент се дължат вноски към управляващата компания/ от момента на прехвърляне на собствеността, а не от предаване на владението, освен ако последното не се извършва по-рано; 3/ обслужващите съоръжения (барбекю зона, детски площадки, зона за спорт и отдих, технически съоръжения) са със свободен, но регулиран достъп и издръжката им е елемент от договора за управление; 4/разходите: партидите за консумативи в общите части (многофамилни къщи с апартаменти, редови къщи с подземна улица с паркоместа) са на името на управляващата компания, която ги събира чрез префактуриране от собствениците на обекти/сгради; събираемостта на вземанията на управляващата компания е почти 100%, което се обяснява с добре стикованите и обосновани договори за управление, скрепени с финансови санкции, и най-вече – доброто качество на услугите и на жизнената среда, което е движещ мотив при придобиване на недвижимата собственост в комплекса; 5/ гаранция за качеството са притежаваните от всички подизпълнители лицензи за извършваните от тях дейности /ВиК, противопожарна охрана, охранителна дейност и др./, а самата фирма по поддръжка и управление – Dalkia, е с международно признание за дейността си; частично се използва немският стандарт за пропърти и фасилити мениджмънт GEFMA; 6/ относно управлението в комплекса:

компанията за управление и поддръжка е създадена като акционерно дружество, в което всеки желаещ собственик в комплекса може да закупи акции и да участва по-пряко при вземане на решенията, съответно – при управление на финансите, свързани с дейността по поддръжка и управление на комплекса; съществува възможност за свикване на общо събрание /форум с консултативен характер, в който могат да вземат участие и собственици на обекти в комплекса, които не са акционери в управляващото дружество; въпросите, възникнали по самите сключени еднотипни договори за управление и Правилник за вътрешния ред в комплекса формално могат да се решат на провеждано ОС на управляващото дружество, свикано и проведено по реда на ТЗ; в отделните сградно-многофамилни къщи не се изключва съществуването на етажна собственост, но собствениците по силата на сключените от тях договори имат определени вече отношения с фирмата за управление и поддръжка.

Разгледаната действащ правен режим на управлението на общите части от гледна точка на възможностите за осъществяването му извън органите на етажната собственост налагат изводът, че не са създадени необходимите регулации, които да отговорят на спорните въпроси и да създадат гаранции за ефективността му.

Особено наложителна е необходимостта да се потърси нормативно решение на управлението в комплексите от затворен тип, което на основата на проучения чужд опит, да създаде реална основа за общ регламент в този безусловно необходим и бързо развиващ се сегмент на пазара на недвижими имоти. Без тях приетите български държавни стандарти <sup>9</sup> в тази област, които имат само препоръчителен характер, дълго време ще останат само добро пожелание. В противен случай ще продължи и сега съществуващата практика на използване на договори по общите правила на облигационното и търговското право, които създават широки предпоставки за неравнопоставеност на страните и рискове за стабилността на условията на жизнената среда в комплексите от „затворен тип“.

---

<sup>9</sup> БДС EN 15221-1:2009 Управление на сградния фонд. Част 1: Термини и определения и БДС EN 15221-2:2009 Управление на сградния фонд. Част 2: Указания за разработване на договори за управление на сградния фонд