

## НАЕМ НА ОБЩИ ЧАСТИ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Бисерка Маринова

сп. Общество и право, бр. 1/2013

Главните особености на наемното правоотношение при етажна собственост са свързани с предмета и субектите – наемодатели.

Без да бъде разглеждана в детайли правната им природа, необходимо е да се акцентира върху тези **специфики на общите части в етажната собственост** от тях, които имат отношение към отдаването им под наем.

Поради акцесорният им характер, общите части са по принцип *неделими и са неразделна част от правото на собственост върху всеки самостоятелен обект в етажната собственост*. /независимо дали са упоменати в документа за собственост/<sup>1</sup>. Именно тези особености според мен не дават основание да се подкрепи тезата, че щом има идеални части от собственост, правото върху тях, по аналогия с квотите от обикновената съсобственост са самостоятелни обекти на вещни права.<sup>2</sup>

Въпросът за самостоятелността на общите части като обект на права е различен от този за тяхната неделимост. ОСГК на ВС в Решение № 154 от 1.12.1964г се е произнесло, че „*при учредена етажна собственост общите части не са самостоятелни обекти на права*”, като е подчертано тяхното предназначение да служат за използването на отделните жилища и тяхната акцесорност при промяна на собствеността на отделен обект. Посоченото решение е прието за правилно и при

---

<sup>1</sup> Вж. Решение № 265 от 19.03.2009 г. на ВКС по гр. д. № 6331/2007 г., I г. о., ГК, което освен, че потвърждава преминаването на общите части от сградата и от правото на строеж, прилежащи към жилищата по силата на чл. 38 и сл. от ЗС без те да са изрично упоменати в нотариалния акт, признава заедно с това и трансакцията на акцесорните права и върху складови помещения, задължителни към жилището според строителните правила и норми.

<sup>2</sup> Тази теза се поддържа от Стоян Ставру и Любен Велинов - вж. Ставру, Ст., Въпроси на етажната собственост, С., 2009, с. 18.

действието на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ в Решение № 207 от 16.06.2011 г. по гр.д. № 867/2010 Г., Г. К., II Г. О. на ВКС. В този смисъл в ТР на ОСГК № 34 от 15.08.1983г. се казва, че обща част на сградата, не може да бъде обект на прехвърлителни сделки и съдебна делба, нито да се придобива с давностно владение. Александър Георгиев също коментира, че „общите части не могат да се делят. Те нямат самостоятелно юридическо съществуване и затова не могат да бъдат прехвърлени чрез сделка или да се придобият по давност.”<sup>3</sup>

Трябва да се подчертае, че заобикалянето на едно помещение от общи части на сградата само по себе си по закон не указва на характера на обща част на това помещение /Решение № 1664 от 08.07.1977 г. по гр.д. № 942/77 г., I Г. О. на ВС/.

При етажна собственост *съсобствеността върху общите части се различава съществено от правния режим на обикновената дялова съсобственост*, установен в глава Трета от Закона за собствеността.<sup>4</sup>

Значение за начина на ползване, съответно – за вземане на решения, свързани с наемни правоотношения, има **вида на общите части.**

В чл. 38 от ЗС са изброени /примерно, а не изчерпателно/ видовете общи части. На тази основа може да се направи следната класификация на общите части в етажната собственост:

1. Общи части по естеството си /без които не може да съществува физически сградата; съсобствеността върху тях е принудителна и неотменима /:

- права върху земята /право на собственост или право на строеж/;
- права върху общите конструктивни части /включително фасадата и

---

<sup>3</sup> Георгиев, Ал., Практически проблеми на собствеността, С., 2009, с. 82.

<sup>4</sup> Спрямо общите части в етажна собственост не се прилагат : 1. чл. 33 от ЗС /правилата за изкупуване при продажба на дял от съсобствен имот/; 2. чл. 31, ал. 2 ЗС /обезщетение при ползване само от някои от съсобствениците/; 3. управление по решение на лицата, притежаващи повече от половината от общата вещ /чл. 32, ал. 1 ЗС /.

покрива/ и инсталациите<sup>5</sup>.

2. Общи части по предназначение /обслужват самостоятелните обекти, като подпомагат функционирането им; при определени условия може да бъде прекратена съсобствеността върху тях<sup>6</sup>:/

- помещения за общо ползване /напр. тавански етаж<sup>7</sup>, общо помещение в хипотезата на чл. 38, ал. 8 от Закона за устройство на територията/;
- помещения за абонатна станция;
- портиерско жилище;
- паркоместа и др.

3. Общи части по волята на собствениците на отделни обекти.

Правният статут на **подпокривното пространство**, е предмет на ТР на ОСГК № 34 от 15.08.1983г. В него се подчертава, че когато в подпокривното пространство няма изградени жилища, ателиета, стаи за творческа дейност, тавански складови помещения или други отделни обекти или сервизни помещения към тавана или не са налице определени изисквания за изграждане на отделни обекти, подпокривното пространство е обща част по предназначението си.

Що се отнася до **мазетата и други складови помещения**, те нямат самостоятелно функционално предназначение по смисъла на т. 39 от § 5 ДР ЗУТ, а в повечето случаи не отговарят и на нормативите за площ на жилищата и др. обекти. Горното налага да се приеме, че не са

---

<sup>5</sup> По принцип общи части са входът и стълбището, но само при условие, че обслужват всички обекти. С оглед на това изискване, при спор относно стълбище и подстълбищно пространство за достъп до първия жилищен етаж на сградата, които са били включени в нотариалния акт за собственост и схемата на самостоятелното жилище, Кърджалийският окръжен съд с Решение № 92 от 16.07.2009 г. по гр. д. № 148/2009 г. се е произнесъл, че „стълбището не е обща част по смисъла на чл. 38 ЗС, а обслужва само втория /първи жилищен / етаж от сградата” /цитирано по Определение № 228 от 15.03.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1525/2009 г., I г. о., което приема за правилен този правен извод/.

<sup>6</sup> В Тълкувателно решение № 39 от 23.VI.1986 г. по гр. д. № 8/86 г., ОСГК изрично се посочва необходимостта от единодушие между всички собственици на обекти за промяна на предназначението на общите части: „Общото събрание на етажната собственост е само орган за управлението и стопанисването на общите й части, но то не може да се разпорежда с тези части. Затова решение на общото събрание, което изменя естеството на обща част, е извън рамките на компетентността му.”

<sup>7</sup> Дефиниция за „тавански етаж” се съдържа в §5, т. 51 от ДР на ЗУТ.

налице самостоятелни обекти на правото, а принадлежности, които следват главната вещ<sup>8</sup>.

Заслужава внимание Решение от 04.07.2006 г. по гр.д. № 745/2005 г., IV Б отд. на ВКС. От конкретния спор дали са налице белезите на обща част относно **портиерско жилище**, могат да се извлекат два важни за практиката извода, отнасящи се единствено до общи части, които не са такива по своето предназначение:

- възможността да се променя предназначението на части от сградата не само изрично, но и подразбиращо се /в случая – портиерското жилище никога не се е ползвало като общо помещение/;

- само по себе си невключването на даден обект в ценообразуването като обща част може да бъде само допълнителен аргумент при установяване принадлежността на обекта към общите части, но не може да бъде единствено основание за такъв извод.

Спрямо **терасите** с оглед на чл. 97 ЗС би могло да се приеме, че са присъединени към жилищата и ще имат правната съдба на жилищата /Решение № 1664 от 08.07.1977 г. по гр.д. № 942/77 г., I Г. О. на ВС/.

Качеството „обща части“ не може да бъде променено, дори всички собственици да са съгласни с това, ако се касае за общи части по тяхното предназначение. Наред с това обаче, е необходимо и съблюдаване на техническите изисквания за самостоятелно съществуване на обособените общи части, за да променят предназначението си.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> В този смисъл с Определение № 147 от 15.02.2011 г. по гр.д. № 1081/2010 г. на Г. К., II Г. О. на ВКС са потвърдени правните изводи в Решение № 96 от 28.04.2010 г. по гр. д. № 83/ 2010 г. на Окръжен съд – Хасково.

<sup>9</sup> На необходимостта от спазване на тези изисквания се обръща внимание в Решение № 2854 от 27.08.2010 г. по адм.д. № 5116/2010 г. на Административен съд – София-град : „Когато таванът /подпокривното пространство/ или част от него представлява общ незастроен обем между последната етажна плоча на изградената част от покривната конструкция, стойността на този обем е разпределена между останалите обекти съобразно идеалните им части. Това подпокривно пространство е обща част, но ако то има необходимата височина, пространство и обем за изграждане на самостоятелни обекти и могат да се обособят общи части за преминаване и достъп до редовна стълба, подпокривното пространство представлява обща част по предназначение, без която сградата може да съществува и може

Обичайно спорен момент е изграждането на самостоятелни или обслужващи помещения в подпокривното пространство. При спазване на тези изисквания преразпределянето на самостоятелни обекти води до изключване на таванът от общите части и до преразпределянето им към дяловете на отделните собственици.<sup>10</sup>

Общите части в етажната собственост имат изключително значение в няколко важни насоки: за разпределяне на разноси; за определяне тежестта на правото на глас в общото събрание съгласно чл. 17, ал. 1 и чл. 33, ал. 1 от ЗУЕС /приложението на чл. 17, ал. 7 е изключение от този принцип/; при определяне на дела от правото на собственост върху новосъздадени общи части или общи на етажната собственост самостоятелни обекти, за възможността с тях да се извършват разпоредителни сделки.

**При наем на общите части квотата на всеки съсобственик в тях е от значение:**

- при вземане на решения, свързани начина на ползването им и относно параметрите на наемното правоотношение;
- във връзка с получаваните доходи от наема.

***Притежаваният дял от общите части зависи от процентното съотношение на стойността на обекта към стойността на сградата.<sup>11</sup>***

Дори когато е направено разпределяне на ползването между собствениците на обекти, това не се отразява на съсобствеността върху общите части. Трябва да се подчертае, че създаденият ред по чл. 17, ал. 4

---

да бъде предмет на прехвърлителни сделки и на придобивна давност /Решение № 1700 по гр. д. 733/2000 г., ВКС, IV г. о., чл. 102, ал. 2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ/."

<sup>10</sup> Решение № 2158 от 3.12.2004 г. на ВКС по гр. д. № 1948/2003 г., VI г. о., сп. Собственост и право, бр. 2/2005 г

<sup>11</sup> Според чл. 40 от Закона за собствеността критерий при определяне дела в общите части е съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. Единствено при надстрояване, пристрояване, подстрояване, делба или прехвърляне на част от самостоятелен обект на друго лице, това съотношение се променя.

от ЗУЕС с промените през юли 2011г касае единствено решаването на проблеми при управлението в етажната собственост. Правилото се отнася до определянето на квотите от общите части, с което се свързва тежестта на един глас при гласуване.<sup>12</sup>

Относно наема на общи части в сгради в режим на етажна собственост са приложими общите правила, регламентирани в Раздел IV от Закона за задълженията и договорите.

Важен въпрос е този за **предназначението на обекта на наемното правоотношение**. Практически проблеми могат да възникнат, ако уговореното ползване е различно от това съгласно правния статут на съответното помещение/самостоятелен обект/етаж или друга обща част.

Неоснователно би било да се твърди, че в такъв случай ще е налице нищожност по смисъла на чл. 26, ал. /2/ от Закона за задълженията и договорите поради липса на предмет, тъй като съществува наетия имот и той по принци е годен да бъде предмет на сделки. В Решение № 1051 от 22.11.2004 г. по гр.д. № 176/2004 г. ТК, II отд. ВКС се е произнесъл, че дори неизвършените довършителни работи, невъвеждане на сградата в експлоатация и липсата на разрешение на ползване не водят до нищожност на наемното правоотношение, а могат да доведат единствено до основание за разваляне на договора на основание чл. 230, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите.

При уреждане на отношенията във връзка с привеждане на обекта в състояние, отговарящо на уговореното ползване, са приложими указанията, дадени в ТР № 85/1968 г. на ОСГК за приложение института на неоснователното обогатяване в отношенията на наемателя с наемодателя при направени разходи за подобрения в наетия имот. В цитираното Тълкувателно решение е прието, че тези отношения принципно се уреждат от наемния договор, а при липса на договор, респ.

---

<sup>12</sup> При посочени в документите за собственост на отделните самостоятелни обекти квоти от общите части, които като сбор за цялата сграда са различни от 100 %, въпросът за прилежащия дял може да бъде решен само по съдебен ред, а не по „взаимно съгласие”, решение на общото събрание или чрез експертиза, назначена с оглед съставяне на констативни нотариални актове.

конкретни уговорки, следва да се вземат предвид правилата при водене на чужда работа без пълномощие или въз основа на неоснователното обогатяване.<sup>13</sup>

**Съществен момент е как се формира волята за отдаване под наем на общи части в етажната собственост.**

Актуалната правна уредба на управлението на общите части на *етажната собственост с до три самостоятелни обекта*, принадлежащи на повече от един собственик, след изменението на чл. 3 от ЗУЕС и отмяната на чл. 42 – чл. 44 от ЗС /ДВ, бр. 57 от 2011г/, препраща към разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от ЗС. Това означава, че собствениците, притежаващи повече от половината от дяловете в общите части, могат да вземат решение за отдаване под наем. За тези собственици, които не са съгласни с това решение, защото то е вредно за вещта или ги лишава от правото им на лично ползване на общите части, остава правната възможност да го атакуват по съдебен ред пред районния съд по местонахождение на сградата.

При форма на *управление чрез общо събрание*, въпросът за отдаване под наем на общи части е от компетентността на общото събрание /чл. 11, ал. 1, т. 10, б. “б”, предл. 1 ЗУЕС/, като кворумът за вземане на решение е чрез обикновено мнозинство.

Много важно условие за възникване на облигационното отношение е наличието на **представителна власт**.

По отношение на наемодателя, *при управлението на етажна собственост по реда на Закона за собствеността* /разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32/ не се формира общо събрание, няма органи или законово представителство. Това означава, че договорът за наем на

---

<sup>13</sup> В тази връзка в Решение № 120 от 01.07.2009 г по т.д. № 21/2009 г., Т. К., II Т. О. на ВКС се посочва, че подобренията не може да се квалифицират като "текущи ремонти", което препятства извода, че те са в тежест на наемателя - държател на имота за срока, през който е налице облигационна обвързаност между страните и затова е неприложима разпоредбата на чл. 231, ал. 1 ЗЗД, нито са налице повреди, които да са се появили през време на ползването на имота от Е. - наемател, за които би била приложима ал. 2 на чл. 231 ЗЗД. Мотивирано е и приложението на петгодишният давностен срок за вземанията на наемателя-подобрител, който срок започва да тече от момента на предаване на имота след прекратяване на наемния договор - момента на получаване на престацията.

обща части ще бъде сключен от тези от собствениците на самостоятелни обекти/етажи, които са съгласни с него.

При управление чрез общо събрание или чрез сдружение на собствениците компетентността за управление на общите части принадлежи на общото събрание. В този смисъл представителната власт на управителя/управителния съвет ще е ограничена от взетите решения – относно предмета на наемното отношение, както и другите съществени условия /срок, цена/, наемател. Остават в действие и други две важни изисквания:

- необходимостта за изрично упълномощаване при сключване на договор за срок над три години, който излиза от рамките на обикновеното управление;

- при колективен орган – управителен съвет, условие за действителност е договърът за наем на обща части да бъде сключен от всички членове.

Трябва да се подчертае, че собствениците, които не са съгласни с взетото решение от общото събрание, са обвързани от него и могат да го атакуват поради незаконосъобразност единствено по общия ред, предвиден в чл. 40 от ЗУЕС.

Съществен въпрос при отдаване на обща части в етажната собственост е този за **дохода от наем**.

В Закона за данъците върху доходите на физическите лица в приложното му поле като данъчно-задължени лица са посочени физическите такива, когато са получатели на доходи от наем на обща части в етажната собственост. Според новата ал. /12/ на чл. 38, в сила от 01.01.2012 г „С окончателен данък се облагат доходите от наем или друго възмездно предоставяне на имущество в режим на етажна собственост с **форма на управление общо събрание** на собствениците, начислени/изплатени от предприятия и самоосигуряващи се лица.”

При *сдружението на собствениците* като особен вид юридическо лице, възникващо по определения в ЗУЕС ред, за разлика от



останалите юридически лица по българското право, няма правна регламентация на имуществото. По подразбиране такова обаче има, след като в чл. 37 от ЗУЕС се говори за ликвидация в случай на прекратяване на сдружението.

Не е приемлива тезата, че общите части в сграда в режим на етажна собственост, в които се включват и вещни права върху земята, стават неразделна част от имуществото на сдружението. По своята правна природа общите части обслужват отделните обекти в сградата и са акцесорни, което изключва преминаването им в патримониума на сдружението отделно от обектите, които обслужват.<sup>14</sup> При това положение е защитима тезата, че и доходът от общите части /чрез отдаване под наем, за реклама и др./ ще принадлежи на отделните собственици независимо от формата за управление на етажната собственост. По силата на решение на общото събрание средствата може да бъдат оставени в касата за покриване на общи разходи, но на практика по този начин ще се извърши прихващане срещу задължения.<sup>15</sup>

Това становище съответства и на даденото Разяснение Изх. № 1-141 от 06.10.2010 год. на НАП Относно: Доходи от отдаване под наем на етажна собственост.<sup>16</sup>

В него се посочва, че управителният съвет и етажната собственост не са страна /субект/ в административния процес, респективно не са и задължените лица, съответно в текстовете на ЗУЕС и Правилника за управлението, реда и надзора в етажната собственост, те също не са посочени като такива. при възмездно предоставяне за ползване на помещения, пространства или части от тях, които са общи

---

<sup>14</sup> Това становище се подкрепя и от Ст. Ставру, „Въпроси на етажната собственост”, С., 2009, с. 176.

<sup>15</sup> Вж. за възможните подходи при счетоводно отчитане на доходите от наем на общи части при сдружението на собствениците – Сдруженията на собствениците в системата на управление на етажната собственост. Желев, Ив., Калинков, К., Захариев, П., Маринова, Б., Варна, 2010, с. 168.

<sup>16</sup> Запитването е било направено във връзка с дохода от дадено под наем подпокривно пространство на жилищната сграда – етажна собственост за инсталиране на телекомуникационно инфраструктурно оборудване

части на сградата, получатели на дохода са отделните собственици на общите части.

На основание чл. 11, ал. 3 от ЗДДФЛ, доходът се смята за придобит от физическите лица и когато по тяхно нареждане или по споразумение между тях и платеща, плащането или престацията са получени от трето лице /например управителя на етажната собственост/.<sup>17</sup>

**Заслужават внимание някои особености, свързани с отдаването на общи части за реклама.**

Първата е свързана с необходимостта при поставяне на реклама върху сградата да бъде взето решение от общото събрание по реда на чл. 17, ал. 2, т. 6 от ЗУЕС – с *квалифицирано мнозинство* от 67 % от всички общи части в сградата, а не само от представените на общото събрание.

Втората е свързана с *изискването за писмена форма*, която по правило не е условие за валидността на договора за наем в качеството му на консенсуален.

Според текста на чл. 57, ал. 4 от Закона за устройство на територията, поставянето на рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено по ред, установен с наредба на съответния общински съвет<sup>18</sup>. За получаване на такова разрешение е необходимо изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението площ.

**В случаите, когато сградата-етажна собственост е културна**

---

<sup>17</sup> В Разяснението се дават указания и относно дължимостта на данъка върху добавената стойност при доходи от отдаване под наем на общи части в етажна собственост.

<sup>18</sup> За София вж. Наредба за преместваемите обекти, за рекламните, информационни и монументално-декоративни елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община-<http://www.sofiacouncil.bg/?page=ordinance&id=80>

ценност, ще бъде задължително да се направи и съгласуване с Министерството на културата за поставяне на рекламата /чл. 57, ал. 5 от ЗУЕС/.

Интересен правен спор относно *задължението на наемодателя-етажна собственост да предостави достъп* за извършване на предварително замерване във връзка с монтажа на рекламno-информационния елемент е бил предмет на Решение от 15.06.2007 г. по ВАД № 250/2006. Наемателят, въпреки отправената покана към етажната собственост, не е получил такъв достъп своевременно, а впоследствие е констатирал, че е налице монтирана реклама на друга фирма. Арбитражният съд при БТПП е уважил иск за реално изпълнение по чл. 228 от ЗЗД. Той се е произнесъл, че правомерният юридически факт, от който възниква задължението за изпълнение, е налице. За уважаване на иск за реално изпълнение е ирелевантен дори въпросът дали ответникът по такъв иск е причината за неизпълнение на договора, т. е. въпросът за вината. Реалното изпълнение е възможно за периода след постановяване на решението, тъй като отдаването на обект под наем за минало време не е възможна престация. С решението ответникът е бил задължен да предостави площта - предмет на договора - за срока на действие на последния след постановяване на решението, до изтичане на договорения срок, при заплащане от страна на ищеца на наемната цена, извършено при условията на процесния договор.

Разгледаните по-горе хипотези далеч не изчерпват правната проблематика при отдаване на общи части в сгради в режим на етажна собственост под наем, като при действието на сегашната редакция на ЗУЕС предстои да се създаде съдебна практика по спорните моменти в нормативната уредба.