

Проблеми, свързани с жилищните комплекси от затворен тип

Problems Related to The Closed Type Residential Complexes

Гергана Боянова¹

SUMMARY

The Condominiums' Management Act (enacted in 2009, State Gazette, No. 6 of Jan. 23, 2009, effective May 1, 2009) governs a specific kind of residential complex, known as a „closed residential complex“. These provisions (sometimes deficient and insufficient) present many practical problems. They concern the closed residential complex nature, the management of the shared areas, and the possible content of management contract clauses and registration. The present study discusses some of these legislative problems, emphasizing individual opinions on the legal doctrine and a case study of possible solutions.

KEY WORDS

Condominium; Residential Complex; Contract; Management; Registration

¹ Доц. г-р Гергана Боянова, Юридически факултет, УНСС, e-mail: g.boyanova@unwe.bg (Assoc. Prof. JD, Gergana Boyanova, Law Faculty, UNWE, e-mail: g.boyanova@unwe.bg).

В Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) са уредени видовете управление на общите части на жилищните сгради, като в чл. 9 са посочени основните форми – общо събрание на етажните собственици и/или сдружение на собствениците. Извън тях Законът урежда и някои изключения, свързани с определени особености. Първото засяга случаите на сграда в режим на етажна собственост с не повече от три самостоятелно обособени обекти, които принадлежат на различни лица. Тогава управлението на общите части на сградата се извършва по правилата на съсобствеността. Това изрично е предвидено в чл. 3 от ЗУЕС, като разпоредбата препраща към конкретни норми от Закона за собствеността (ЗС). В тази хипотеза се прилагат правилата на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от ЗС. В чл. 32 ЗС е уреден начинът, по който се управлява този вид етажна собственост, а именно – съгласно решението на мнозинството от етажните собственици, т.е. тези, които притежават повече от половината идеални части от общите части на сградата.

ЗУЕС предвижда особен режим на управление на общите части на сгради, които се намират в комплекс от затворен тип (чл. 2). Основната дефиниция за жилищен комплекс от затворен тип (ЖКЗТ) е посочена в §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗУЕС, а именно:

„комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица“.

В Решение № 122 от 6.11.2019 г. по т. д. № 1830/2018 г., I т. о. на ВКС е посочено, че за да се приложи особения режим на управление по чл. 2 ЗУЕС е необходимо да е построен жилищен комплекс, който притежава кумулативно четирите признака, дефинирани в §1, т. 3 на ДР на ЗУЕС:

„отделен урегулиран поземлен имот с предназначение за жилищно застрояване; две или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост; наличие на други обекти, обслужващи собствениците и осигурен контролиран достъп за външни лица“.

Въз основа на законовата дефиниция и цитираната съдебна практика могат да се посочат и разгледат по-подробно основните предпоставки, необходими за определянето на жилищния комплекс като такъв от „затворен тип“.

На първо място е необходимо комплексът да е обособен като отделен урегулиран поземлен имот по смисъла на §5, т. 11 от ДР на Закона за устройство на територията (ЗУТ): „поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство“.

Следващото изискване, посочено в Закона, е наличието на построени сгради в режим на етажна собственост. Това означава, че поне две такива сгради следва да са построени в границите на имота. За приложението на особения режим на управление по чл. 2 от ЗУЕС е необходимо всяка от сградите, в режим на етажна собственост, да включва поне четири самостоятелни обекта по аргумент по чл. 3 от ЗУЕС. Това е така, защото в противен случай ще се приложат правилата за управление на съсобственост, както беше посочено, относно случаите на етажна собственост с до три самостоятелно обособени обекта. Освен това сградите следва да отговарят на изискванията за етажна собственост съобразно чл. 37 и чл. 38 от ЗС.

Според съдебната практика особеният режим на управление по чл. 2 от ЗУЕС е неприложим, когато в урегулиран имот е построена сграда в режим на етажна собственост и тя няма жилищен характер, независимо че достъпът за външни лица е контролиран². Това мнение кореспондира с уредбата в Закона. Законодателят изрично въвежда разпоредбата на чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС, в която конкретизира по какъв начин се осъществява управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост в жилищен комплекс от затворен тип. Вярно е, че Законът не забранява в такъв вид комплекс да има офисни помещения и обекти, които да служат за някаква професионална или друга дейност, но основното предназначение на комплекса е задоволяване на жилищни нужди.

В теорията и съдебната практика неведнъж обект на разглеждане са били случаите, при които в определен имот са

² Решение № 122 от 6.11.2019 г. по т. г. № 1830/2018 г., I т. о. на ВКС.

построени отделни сгради, принадлежащи на различни собственици, като последните притежават съсобственост върху земята, върху която се намират сградите. В тази хипотеза се наблюдава т.нар. „хоризонтална етажна собственост“, която не е уредена в Закона, но се среща в практиката. Възниква въпросът дали по отношение на този вид етажна собственост може да се приложи особенният режим на управление по ЗУЕС и дали, ако са налице някакви погобрения в съсобствеността имот, които обслужват отделните сгради, тази съвкупност от сгради и погобрения може да се определи като жилищен комплекс от затворен тип. В **Определение № 21 от 17.01.2014 г. по гр. д. № 7267/2013 г., II г. о. на ВКС** е прието, че в хипотеза на съсобственост върху поземлен имот и индивидуална собственост върху две или повече отделни сгради, разположени хоризонтално в имота, не е налице етажна собственост и че законът не урежда такъв отделен вид етажна собственост³. Също така в **Определение № 165 от 05.03.2014 г. по ч. гр. Д. № 47/2014 г., г. к., IV г. о. на ВКС** е посочено, че в този случай „нищо по изрична правна норма или „по аналогия“ се прилагат правилата за управление на етажната собственост“, а то се извършва по правилата за съсобственост. Посочено е също, че „промяна на наложено от мнозинството решение за ползване и управление на общите вещи може да се търси само по реда на ЗС, не и по ЗУЕС“. Следователно при сегашната уредба в ЗУЕС не би било възможно да се приложат правилата за жилищните комплекси от затворен тип, когато са построени множество сгради в урегулиран поземлен имот и се намират в режим на „хоризонтална етажна собственост“.

По принцип в теорията за жилищните комплекси е разглеждан специфичен вид етажна собственост – т.нар. „диагонална собственост“. Тя не е уредена в законодателството, но като понятие е извлечено от практиката. Посочва се, че тя обхваща случаите на общи части, които обслужват няколко сгради в режим на етажна собственост, като тези части могат да бъдат пречиствателни съоръжения, детски или спортни площадки, градини, алеи, осветление и пр. Уточнено

³ Също и в Решение № 816/07.07.2011 г. по гр. дело № 2028/2009 г. на I г. о. на ВКС.

е, че този модел би могъл да се приложи по отношение на комплексите, които не отговарят на дефиницията по §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС за жилищни комплекси от затворен тип, както и по отношение на т.нар. „хоризонтална етажна собственост“⁴. Специфичното в тази хипотеза е, че съоръженията се разглеждат като общи части по чл. 38, ал. 1 ЗС, но в смисъла на принадлежност по чл. 98 ЗС към обслужваните от тях сгради, независимо че те не са тяхна част, а са самостоятелно трайно прикрепени към земята. Тезата се базира на **Решение № 118 от 02.07.2014 г. по гр. г. № 6772/2013 г., г. к., I г. о. на ВКС**. Приема се, че приоритет има предназначението на съоръжението (пречиствателна станция), именно, че обслужва няколко сгради (като принадлежност към главна вещ по силата на чл. 98 ЗС), а не принадлежността му към земята (като приращение) по силата на чл. 92 ЗС. От друга страна, в **Решение № 67 от 11.06.2015 г. на ВКС по гр. г. № 528/2015 г., г. к., II г. о. на ВКС** за изградена цялостна локална отоплителна система в един жилищен блок, но с предназначение да обслужва и захранва още няколко такива блока, е прието обратното. Съдът посочва, че независимо от функционалната връзка на тези блокове по отношение на отоплителната система, те не формират обща етажна собственост, поради което съоръженията не могат да бъдат определени като общи части на всички блокове. Уточнява се, че:

„обща част по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС може да бъде само обект, разположен в същата, а не в друга сграда, макар и според одобрения архитектурен проект да е предвидена функционална връзка между тях, тъй като същата не може да създаде вещни права в полза на етажните собственици от другата сграда“⁵.

В същото решение се посочва, че дори и в жилищните комплекси от затворен тип всяка от включените в тях сгради

⁴ С. Ставру. Вертикална, хоризонтална и... „диагонална“ етажна собственост? София, *Собственост и право* 3 (2017), с. 22.

⁵ Възприето от Решение № 335/2011 г. от 12.01.2012 г. по гр. г. № 285/11 г. на II г. о. на ВКС.

формира отделна етажна собственост, ако отговаря на общите изисквания на ЗС. Това означава, че и при тях важи казаното относно съоръженията. Предвид уредбата в законодателството относно етажната собственост е по-удачно да се приеме второто становище в съдебната практика относно съоръженията, които обслужват няколко сгради. Но същевременно разминаващите се мнения по въпроса, както и въвеждането на нови понятия (изцяло теоретично) индицират необходимост от преразглеждане и от уреждане по нов начин на отношенията по етажната собственост на законодателно ниво.

Съществена предпоставка за ЖКЗТ е наличието на други обекти, които да обслужват собствениците и обитателите на жилищните сгради в комплекса. Прави впечатление, че Законът уточнява, че допълнителните обекти в жилищния комплекс от затворен тип имат предназначение да обслужват освен собствениците и „обитателите“. По смисъла на §1, т. 5 от ДР на ЗУЕС „обитатели“ са:

„физически или юридически лица, които не са собственици или ползватели на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, но пребивават в тях на друго правно основание“.

Тук попадат лицата, на които им е предоставено ползването на самостоятелно обособен обект в сграда въз основа на облигационно правоотношение като например договор за наем или за заем за ползване. Но възниква въпросът защо законодателят не е включил в дефиницията за ЖКЗТ и „ползвателите“, които според §1, т. 6 от ДР на ЗУЕС са „физически или юридически лица с вещно право на ползване върху чужда вещ, самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост“. Ясно е, че лице, на което е учредено ограничено вещно право на ползване върху чужд самостоятелно обособен обект в сграда в режим на етажна собственост, има повече права от един обитател на такава сграда. Смятам, че в категорията на лицата, които биват обслужвани от допълнителните обекти в ЖКЗТ, следва да бъдат включени и ползвателите.

Законът не посочва какви точно следва да се тези обекти. Обикновено това са басейни, спортни и детски площадки, сауни и пр., които са предназначени да осигуряват допълнителни удобства на отделните етажни собственици.

Следва да се отбележи, че басейнът като обслужващо съоръжение може да бъде изграден като допълващо застрояване по смисъла на чл. 46, ал. 2 ЗУТ и когато е с обем до 100 куб. м, в ограден поземлен имот (чл. 147, ал. 1, т. 4 ЗУТ). Тогава той не е самостоятелен обект на правото на собственост и за него не се изисква одобряване на инвестиционен проект за издаване на разрешение за строеж. Ако е в по-голям обем (над 100 куб. м) и е изграден въз основа на необходимите строителни документи, но към него не са предвидени спомагателни постройки и съоръжения – санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и пр., тогава басейнът отново няма да е самостоятелен обект на правото на собственост. Възможно е обаче басейнът да бъде и самостоятелен обект на правото на собственост, тип „открит обект“ за спортна дейност по смисъла на §5, т. 68, б. „а“ от ДР на ЗУТ. Тогава той трябва да е построен с необходимите спомагателни постройки и съоръжения⁶. В зависимост от тези хипотези се преценява чия собственост е басейнът. Ако той не е самостоятелен обект на правото на собственост, тогава въз основа на принципа за приращението (чл. 92 ЗС), се приема, че принадлежи на собственика на имота, върху който е построен. Ако басейнът е със статус на самостоятелен обект на правото на собственост, тогава той няма да принадлежи на собственика на земята по силата на приращението, когато друго лице го е построило. Възможна е и друга хипотеза: инвеститорът е изградил комплекса от затворен тип върху закупен от него урегулиран поземлен имот и впоследствие е прехвърлил идеални части от този имот на отделните етажни собственици, като е запазил за себе си собствеността върху басейна, самостоятелен обект на правото на собственост. Тогава съществува риск от евентуални разногласия между него и етажните собственици по повод на ползването на басейна.

⁶ Решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр. г. № 4660/2018 г., I г. о. на ВКС.

Законът не уточнява кога са извършени действия по осигуряване на контролиран достъп до жилищния комплекс от затворен тип. Но в правната доктрина се приема, че контролиране на достъпа ще е налице, когато влизането на външни лица (такива, които не обитават обекти в комплекса) е ограничено или дори забранено във връзка с възможността им да ползват различните съоръжения, допълнителни постройки и пр. на територията на затворения комплекс⁷. Всъщност начинът, по който ще се осъществява контрола върху достъпа на външни лица, зависи от преценката на инвеститора (чрез ограничителни бариери, огради, камери, лична охрана и пр.).

Характерна особеност на ЖКЗТ е начинът, по който се извършва неговото управление. В чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС е посочено, че то се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Но възниква въпросът дали е възможно едновременно с наличието на подписан договор между собствениците и инвеститора да се прилагат и общите правила за управление по ЗУЕС за обикновената етажна собственост и по-конкретно управление чрез свикване на общо събрание. Съдебната практика приема, че при наличие на сключен договор за управление на общите части, се прилагат именно разпоредбите на този договор, поради това, че нормата на чл. 2, ал. 1 ЗУЕС е специална. Тя се прилага само за комплексите от затворен тип и derogira общите правила. Последните се прилагат само в случаите на такъв вид договор или ако той е прекратен от етажните собственици. В случай че е взето решение от Общото събрание на етажните собственици за управлението на общите части на сградите в ЖКЗТ, тогава то няма да порожи действие. Общите правила за управление по ЗУЕС ще породят действие, когато не е налице някоя от основните предпоставки, посочени в ЗУЕС, т.е. липсва договор

⁷ П. Голева. Напрежението в жилищния комплекс от затворен тип – 10 години след Закона за управление на етажната собственост. София, *Собственост и право* 12 (2019), с. 5.

или не е налице жилищен комплекс от затворен тип⁸. Съдебната практика приема също, че нормата на чл. 2 от ЗУЕС е диспозитивна и зависи единствено от волята на страните – гали ще сключат договор за управление или ще изберат да приложат общите правила за управление по ЗУЕС. Отбелязано е, че законът не задължава страните непременно да уредят отношенията си във връзка с управлението в ЖКЗТ чрез договор и приложението на Закона не е изключено, ако по някаква причина не се стигне до сключване на такъв договор⁹. Правилата на ЗУЕС се прилагат и във връзка с представителството на етажни собственици при предявяване на искове на основание чл. 38, ал. 2 ЗУЕС във връзка с чл. 6, ал. 1, т. 9 и т. 10 ЗУЕС срещу друг етажен собственик за събиране на дължими от последния месечни суми за управление и поддръжка на общи части. Макар и да е налице жилищен комплекс от затворен тип, ако няма сключен договор по чл. 2, ал. 1 от ЗУЕС, представителството на етажните собственици се осъществява по общия ред по силата на чл. 41 във връзка с чл. 23, ал. 3 и ал. 4 от ЗУЕС¹⁰.

Договорът за управление и поддръжка на общите части е двустранен, консенсуален, формален, възмезден, с продължително действие. Сключва се между инвеститора от една страна, и етажните собственици, от друга. В практиката се е наложил моделът да се сключва един и същ договор за управление и поддръжка поотделно с всеки етажен собственик. Законът не дава дефиниция на понятието „инвеститор“. В теорията се приема, че това е лицето, придобило собствеността върху урегулирания поземлен имот или на което е учредено право на строеж и съответно е осъществило изграждането на жилищния комплекс от затворен тип¹¹. Договорът по чл. 2 от ЗУЕС има акцесорен характер, тъй като поражда действие спрямо страните само ако вече са налице

⁸ Определение № 377 от 12.05.2021 г. по гр. г. № 251/2021 г., III г. о. на ВКС; Определение № 309/22.07.2020 г. по гр. г. № 1396/2020 г., III г. о. на ВКС.

⁹ Определение № 37/20.01.2021 г. по т. г. № 606/2020 г., I т. о. на ВКС.

¹⁰ Определение № 868 от 15.09.2015 г. по гр. г. № 2897/2015 г., III г. о. на ВКС.

¹¹ П. Голева, Договор за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип. София, *Собственост и право* 3 (2011), с. 14.

построени сгради в режим на етажна собственост в самостоятелно обособени обекти, собственост на различни лица, които живеят в комплекса. Необходимо е етажните собственици най-напред да са придобили собственост върху отделни обекти в сградите и след това да се сключи договор за управление на общите части в комплекса. В практиката обикновено договорът за придобиване на обект в сграда и договорът за управление се сключват по едно и също време, но все пак е възможно вторият договор да се сключи и на по-късен етап, тъй като Законът не задължава страните по двата договора да спазват такава едновременност на сключването – това е въпрос на свобода на договарянето.

Инвеститорът може да възложи на конкретно юридическо лице да осъществява технически управлението и поддръжката в комплекса от затворен тип. Но неговите правомощия принципно се изчерпват с тези действия. Това юридическо лице не може самоволно да упражнява и други функции, каквито не са определени в Закона. Така например то не може да извършва действия по свикване на общо събрание на етажната собственост за отделна или за всички сгради. Според **Решение № 87 от 9.03.2012 г., II г. о. на ВКС** таква лице в качеството си на изпълнител по договор за управление и поддръжка не е от кръга на оправомощените субекти по ЗУЕС, които могат да инициират свикване на общо събрание при посочения в закона рег. Нещо повече, съгът приема, че:

„на основание договора по чл. 2 ЗУЕС не може да възниква група, непосочен в Закона орган на управление на етажната собственост, и не могат да се създават права за трети лица, извън лицата, посочени в чл. 12, ал. 1 ЗУЕС“.

Това е така, защото разпоредбата на чл. 2 ЗУЕС е специална по отношение на другите норми на Закона, тъй като урежда управлението на общите части само по отношение на комплексите от затворен тип. Посочва се, че делегирането на права би било възможно чрез упълномощаване, когато е включено като клауза в договора за управление и поддръжка и в случай че е спазена определената в закона писмена, с нотариална заверка на подписите форма.

Договорът за управление и поддръжка на общите части в комплекс от затворен тип подлежи на вписване в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект (чл. 2, ал. 2 ЗУЕС). Вписването се извършва в имотния регистър, но не и в регистъра по чл. 44 от ЗУЕС за сдруженията на етажните собственици, когато такива са създадени по предвидения в Закона рег. В този специален регистър по чл. 44 ЗУЕС се вписват конкретни данни за сдружението и се поддържа от общината по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост, за чието управление функционира сдружението. Двама регистъра са отделни и имат различно специфично предназначение. Вписването на договора в имотния регистър има за цел освен да се оповести сключването на такова споразумение, но и да се осигури противопоставимост по отношение на всеки последващ приобретател на самостоятелен обект. **Според Определение № 770 от 4.11.2010 г., II т. о. на ВКС:**

„целта на това вписване е именно запазване действието на договорните задължения на предишния собственик към инвеститора по отношение на последващите приобретатели на отделните обекти, които са обвързани със същите по отношение на инвеститора, с оглед публичността на вписването и възможността да се запознаят с тази тежест преди придобиването на правата върху отделния обект в ЕС“.

Изричното посочване в чл. 2, ал. 2 ЗУЕС, че вписването се извършва по партидата на всеки самостоятелен обект е пряко свързано с разпоредбата на чл. 3, ал. 1 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР). Според него: „имотният регистър се състои от партидите на недвижимите имоти“. А според ал. 2 на чл. 3:

„в имотния регистър се вписват актовете, с които се признава или прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти, възбра-

ните и употеките върху тях, както и груги действия, обстоятелства и юридически факти, за които Закон предвижда вписване“.

Очевидно в случая не става дума за прехвърляне, учредяване, изменяне или прекратяване на вещни права, нито за възбрани или употеки, защото договърът по чл. 2 от ЗУЕС няма такава цел и такъв предмет. Но разпоредбата допуска вписване и на груги факти и обстоятелства, предвидени в закон, а именно към тях спада договърът за управление и поддръжка. Това основание за вписване се подкрепя и от чл. 4, б. „д“ от Правилника за вписванията, според който на вписване подлежат „всички груги актове, за които е предвидено със закон, че подлежат на вписване“¹². Освен това съгласно чл. 59, ал. 1, т. 3 от ЗКИР в част „В“ на партидата на недвижимия имот се включват и подлежащи на вписване юридически факти и обстоятелства, а в чл. 62, ал. 1, т. 6 ЗКИР е предвидено, че се вписват договори. Вписването по ЗКИР включва подреждане на вписвания акт в партидно дело или в нарочна официална книга и се извършва от съответните служби по вписванията към Агенцията по вписванията¹³. А чл. 2, ал. 2 от ЗУЕС предвижда вписване именно на договор (акт), който има само облигационно, но не и вещно-транслативно действие. Всъщност вписването на договора за управление и поддръжка на общите части в жилищен комплекс от затворен тип наподобява вписването на договор за наем за срок, по-дълъг от една година. Но за разлика от договора по чл. 2 от ЗУЕС, вписването на договора за наем е изрично уредено в чл. 112, б. „е“ и чл. 4, б. „е“ от ПВ. Иначе и в двата случая съгласно чл. 2, ал. 2 ЗУЕС и чл. 237, ал. 1 ЗЗД вписването осигурява противоположност на договорите спрямо всички последващи приобретатели на недвижимите имоти, т.е. лицата, които са придобили имотите след сключване на договор за управление и поддръжка или на договор за наем с техните пратодатели, се считат обвързани с условията, уредени в тези договори.

¹² В този смисъл Определение № 432 от 5.11.2010 г., II г. о. на ВКС.

¹³ Определение № 424 от 28.10.2010 г. по ч. гр. г. № 334/2010 г., II г. на ВКС.

В съдебната практика се приема, че съдията по вписванията не може да извършва проверка относно материалноправните предпоставки за сключване на договора и на тази база да направи преценка дали актът подлежи на вписване. Според **Определение № 42 от 13.04.2021 г. по ч. гр. г. № 819/2021 г., II г. о. на ВКС:**

„след като представеният за вписване договор формално отговаря на изискванията по чл. 2, ал. 1 ЗУЕС, вписването му е изрично предвидено в Закона и са спазени установените в Правилника за вписванията изисквания относно неговото съдържание, респ. са представени необходимите за формалната проверка документи, липсва основание да бъде отказано неговото вписване. Дали договорът може да бъде източник на задължения за собственика на самостоятелен обект в жилищния комплекс и доколко правата на ползващото се лице биха могли да бъдат оспорени, представляват материално правни въпроси, по които съдията по вписванията не следва и не може да се произнася. Изследването на въпросите дали сградата се намира в комплекс от затворен тип по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, колко самостоятелни обекта има в сградата, кои са собствениците им, има ли вписани други договори с тях и т.н., надхвърля предметния обхват на осъществяваната от съдията по вписванията проверка за наличие на подлежащ на вписване акт по смисъла на чл. 4, б. „д“ ПВп във вр. с чл. 2 ЗУЕС“.

Освен това в **т. 6 на Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. по т. г. № 7/2012 г., ОСГТК на ВКС** е посочено, че проверката, която съдията по вписванията следва да извърши съгласно чл. 32а, ал. 1 от Правилника за вписванията относно това, дали представеният за вписване акт отговаря на изискванията на Закона, се ограничава само до това дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в Правилника за

вписванията съдържание. Съдията по вписванията не проверява материалноправните предпоставки на акта, освен ако това е изрично предвидено в закон¹⁴.

Но възниква въпросът – подлежи ли на вписване прекратяването или развалянето на договор за управление и поддръжка, след като се вписва сключването на договора. Прекратяване може да настъпи по взаимно съгласие или при наличието на други условия, изрично уговорени в договора, сключен между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти в жилищния комплекс от затворен тип. Относно развалянето следва да се отбележи, че на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД по съдебен ред подлежат на разваляне „договорите, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти“, както и съответно исковите молби за разваляне и съдебните решения, с които са уважени тези искове (чл. 114, б. „а“ и чл. 115, ал. 1 ЗС). Поради липсата на вещно-прехвърлителен ефект на договора за управление и поддръжка по чл. 2 ЗУЕС развалянето следва да се извърши извънсъдебно, по реда на чл. 87, ал. 1 ЗЗД. А според **Определение № 39 от 28.01.2015 г. по ч. гр. г. № 7347/2014 г., I г. о. на ВКС**, нито Правилникът за вписванията, нито ЗКИР предвиждат вписване на нотариални покани и на едностранни писмени волеизявления за разваляне или прекратяване на договор за управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост. Посочено е, че изброяването на юридическите факти, подлежащи на вписване, е изчерпателно и не може да се тълкува разширително. Изводът е, че развалянето на договора за управление и поддръжка не подлежи на вписване в имотния регистър към Агенцията по вписванията. В случай че е отправено искане за вписване на разваляне на договор по чл. 2 от ЗУЕС, тогава съдията по вписванията следва да се произнесе с определение за отказ на основание чл. 32а от Правилника за вписванията¹⁵. Прекратяването или развалянето на договор по чл. 2 ЗУЕС и липсата на вписване на тези обстоятелства поражда някои

¹⁴ Подобни разсъждения се съдържат и в Определение № 42 от 13.04.2021 г. по ч. гр. г. № 819/2021 г., II г. о. на ВКС.

¹⁵ В този смисъл И. Василев. *Действие на вписването по българското вещно право*. София, Нова Звезда, 2018 г., с. 235.

въпроси. Ако например договарът е прекратен поради изтичане на срока, посочен в него, и след това веднага е сключен и вписан нов договор с нов срок, тогава евентуално не биха възникнали проблеми, тъй като отношенията между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти ще са уредени с ново споразумение. Но ако договарът е прекратен и липсва нов договор, то тогава прехвърлянето на обект от един собственик на друго лице ще постави под въпрос неговите права и задължения във връзка с управлението и подгръжката на общите части. От една страна, в имотния регистър ще е вписан съществуващ договор по чл. 2 ЗУЕС, който по силата на Закона е противопоставим и обвързва и последващия приобретател, а от друга, ще е осъществено прекратяване на този договор, без това прекратяване да е отбелязано и да е публично оповестено за последващите приобретатели. Същото важи и за развалянето на договора, което би имало действие занапред, тъй като той е с продължително изпълнение (по аргумент от чл. 88, ал. 2 ЗЗД). Договорът по чл. 2 ЗУЕС е развален по отношение на етажния собственик (прехвърлител по договор с трето лице) и инвеститора, но поради това, че липсва вписване на развалянето и публично е оповестено само сключването на договора с инвеститора, се приема, че „разваленият“ договор обвързва и третото лице, приобретател на самостоятелен обект. Това е абсурдно и би довело до проблеми в гражданскоправните отношения. С основание се отбелязва в правната теория, че е препоръчително този въпрос да се уреди в законодателството¹⁶.

Като обобщение може да се отбележи, че с оглед разрастването се строителство на жилищните комплекси от затворен тип е изключително необходимо да се регламентират по-подробно отношенията, свързани с управлението на този вид комплекси. Това би се постигнало чрез допълване на сегашната уредба в Закона за управление на етажната собственост с оглед изясняване на спорните въпроси, породени в практиката, и с цел избягване на проблемни ситуации в тази област занапред.

¹⁶ Препоръка в тази посока посочва Б. Маринова. Актуални проблеми на управлението на жилищните комплекси от затворен тип. *София, Собственост и право* 7 (2021), с. 22.

Цитирани източници

Василев, И. Действие на вписването по българското вещно право. София, Нова Звезда, 2018 (Vasilev, I. Deystvie na vpisvaneto po balgarskoto veshtno pravo. Sofiya, Nova Zvezda, 2018).

Голева, П. Договор за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип. София, *Собственост и право* 3 (2011), с. 14 (Goleva, P. Dogovor za upravlenie na obshtite chasti v zhlishten kompleks ot zatvoren tip. Sofia, *Sobstvenost i pravo* 3 (2011), s. 14).

Голева, П. Напрежението в жилищния комплекс от затворен тип – 10 години след Закона за управление на етажната собственост. *Собственост и право* 12 (2019), с. 5 (Goleva, P. Naprezhenieto v zhlishtniya kompleks ot zatvoren tip – 10 godini sled Zakona za upravlenie na etazhnata sobstvenost. *Sobstvenost i pravo* 12 (2019), s. 5.).

Марунова, Б. Актуални проблеми на управлението на жилищните комплекси от затворен тип. София. *Собственост и право* 7 (2021), с. 22 (Marinova, B. Aktualni problemi na upravlenieto na zhlishtnite kompleksi ot zatvoren tip. Sofiya, *Sobstvenost i pravo* 7 (2021), s. 22).

Ставру, С. Вертикална, хоризонтална и... „диагонална“ етажна собственост? София. *Собственост и право* 3 (2017), с. 5 (Stavru, S. Vertikalna, horizontalna i... „diagonalna“ etazhna sobstvenost? Sofiya, *Sobstvenost i pravo* 3 (2017), s. 5).