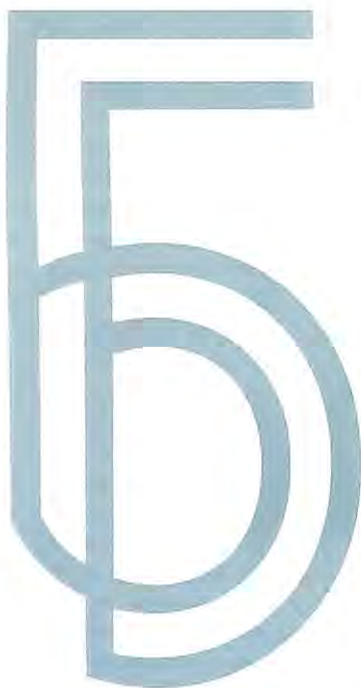


# Управление на бизнес имоти в режим на етажна собственост

**Дори сега действащият закон позволява собствениците до голяма степен да уредят адекватно отношенията си чрез действащия режим на етажната собственост, като се възползват от съществуващите възможности**



Бизнес имотите са обект на режима на етажната собственост, когато бъдат покрити критериите за това, без значение дали собствениците желаят прилагането на този режим. В тази група попадат търговски центрове, офис сгради, логистични центрове и други. Въпреки това, рядко собствениците на бизнес имоти уреждат отношенията си на базата на правната рамка за етажна собственост. На практика, предпочитаният подход, който се е наложил, е сключването на договор между собствениците за управление на общите части. Независимо от това, когато един имот покрива критериите за етажна собственост, паралелно с договора ще се прилага и законовата уредба на етажната собственост. Затова е препоръчително при уреждане на отношенията между собствениците да се отчита и съществуващата нормативна уредба в Закона за собствеността (ЗС) и Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

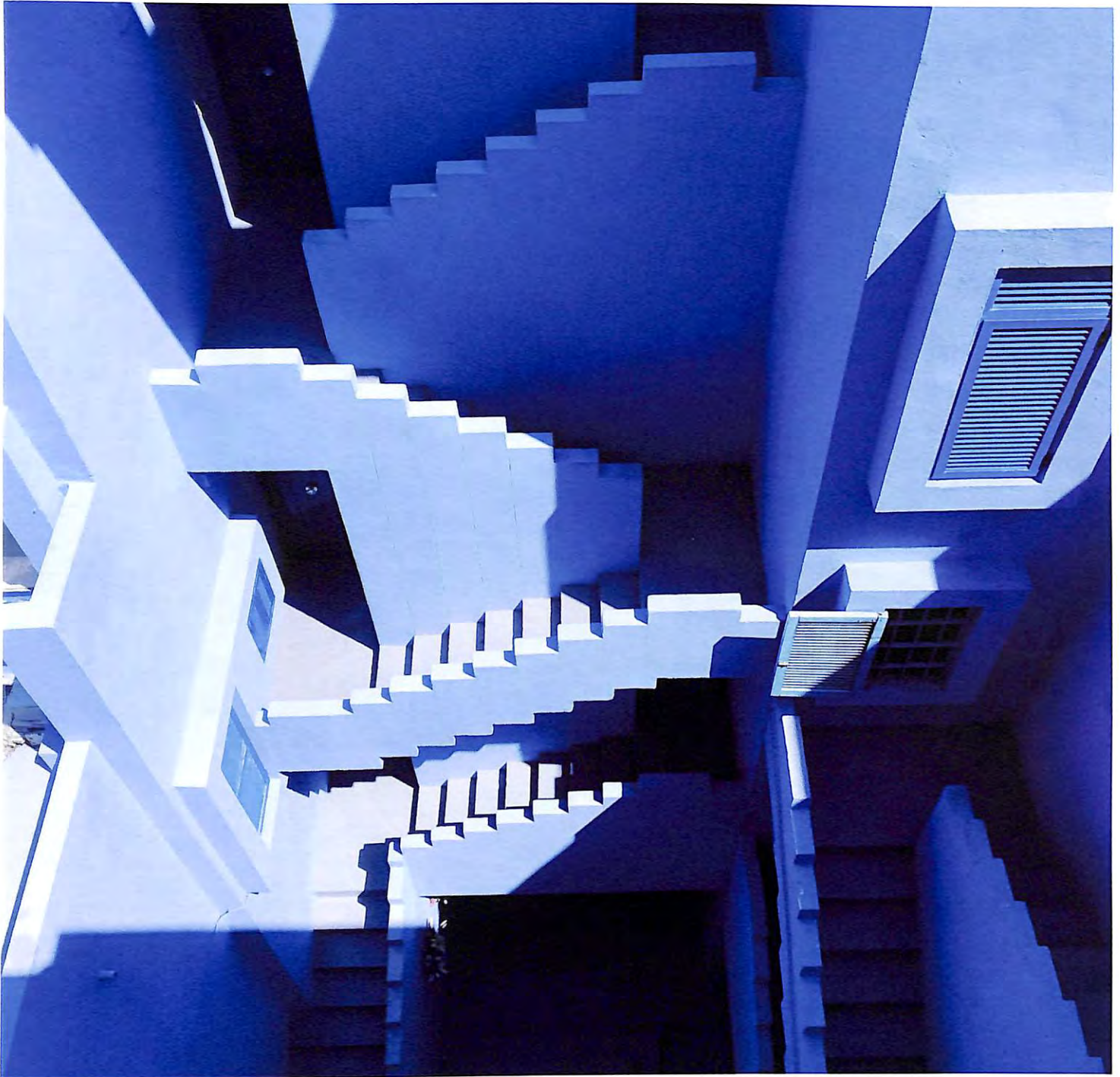
Тук ще разгледам каква е най-честата практика възприемана от предприемачи и инвеститори при управлението на притежавани от тях бизнес имоти в различни сектори и мащаби, както и възможностите за приложение на действащата уредба за етажната собственост спрямо бизнес имотите.

## Бизнес имотите в режим на етажна собственост

Съществуващите критерии за етажната собственост са достатъчно широки и по този начин те обхващат голяма група нежилищни проекти. В резултат на това, квалифицирането на една или група от сгради в имоти в режим на етажна собственост налага прилагането на допълнителни или различни изисквания както при управлението на имота, така и в случаите на продажби, пристрояване или надстрояване, смяна на предназначение или промени в техническата инфраструктура, която обслужва имота.

В режим на етажна собственост биха попаднали следните групи бизнес имоти, при които отделни етажи или части от етажи са собственост на повече от едно лице:

- | офис сгради;
- | търговски центрове;
- | сгради със смесено предназначение, в които има търговска част, офис част или други функционално обособени части;
- | ритейл паркове, включително когато се състоят от свързани или самостоя-

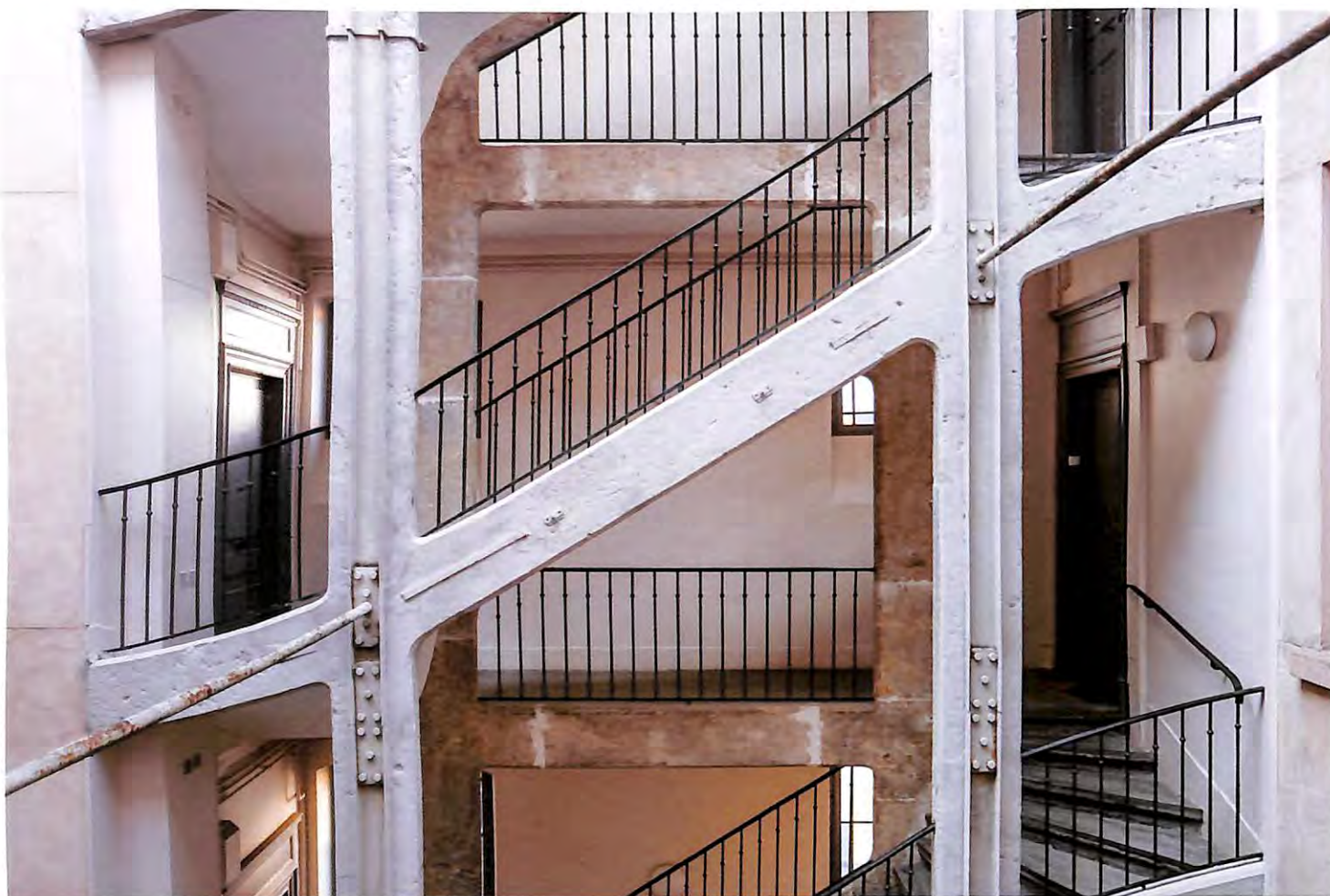


телно обособени обекти в рамките на един общ терен;

- ▮ складови и логистични центрове, включително когато се състоят от свързани или самостоятелно обособени обекти в рамките на един общ терен;
- ▮ производствени сгради, както и група от самостоятелно обособени производствени сгради, когато са разположени в един общ терен.

Чести са случаите, когато имотен проект е изграден от предприемач или

група инвеститори, но действащи чрез едно проектно дружество. В този случай, имотният проект ще е изцяло собствено на едно лице и докато това не се промени, имотът няма да бъде в режим на етажна собственост. Въпреки това, не са малко големите имотни проекти, които стартират изначално в режим на етажна собственост. Етажна собственост ще възникне незабавно и с привличането на други собственици на самостоятелни обекти в имота.



### **Използването на договори за уреждане на отношенията между отделните собственици**

ЗС и ЗУЕС не са съобразени достатъчно добре с нуждите за уреждане на отношенията между собствениците и ползвателите на бизнес имоти. В резултат на това, наложилата се през годините практика е сключването на договори между собствениците за уреждане на начина на управление и поддръжка на общия проект, било то комплекс или самостоятелна сграда. Не са малко случаите, когато въпросите по управление на обекта в режим на етажна собственост въобще не са взимани предвид при структурирането и реализирането на проекта.

Предвид слабата законова уредба на етажната собственост, особено при жилищните имоти, сключването на такъв тип договори за „съвместна дейност“ между собствениците е напълно логично. Договорът дава възможност страните точно и ясно да определят правилата,

които ще спазват при управление на имота и конкретния модел на бюджетиране на разходите за управление, съобразно конкретната икономика и цели на проекта. Въпреки това, съществуват въпроси, които не могат по достатъчно добър и ефективен начин да бъдат уредени в такъв договор, така че да се гарантира ясен и добре работещ механизъм, който да се прилага във всички значими хипотези.

Недостатъците на използването само на договорния подход за уреждане на отношенията между собствениците

Договорите между собствениците за управлението на бизнес имоти преимуществено са базирани на някои от следните два вида договори:

- договор за управление на имот (асет или фасилити мениджмънт), сключван между собственик и мениджмънт компания; или
- договор за предоставяне на услуги, сключван между наемодател и наемател в бизнес имот.

Възможно е да се използват и други модели на договори като основа за

уреждане на отношенията между собствениците. Разбира се, който и модел договор да се използва за основа, всеки договор между собственици е сериозно адаптиран за конкретния проект. Във всеки случай, има няколко фундаментални и структурни проблема, когато за модел се използват договори, чиито предмет е предоставянето на услуга от трето лице – изпълнител:

- 1. небалансираност между страните,** тъй като една група от собствениците би имала качеството на получател на услуга, а друг собственик би имал качеството на доставчик на услуга;
- 2. невъзможност договорът да продължи нормалното си действие** при промени в собствеността върху някой от самостоятелните обекти, освен ако всички страни са съгласни със заместването или встъпването на страна по договора;
- 3. възможността за приемане на решения от собствениците** чрез мнозинства е по-трудно да се изпълни, в сравнение със законовия режим на етажната собственост;
- 4. прилагане на общия режим за защита при неизпълнение или за разваляне на договор,** съответно липса на законова възможност за защита на миноритарните собственици.

Анализът на потенциалните рискове и проблеми, произтичащи от тези недостатъци на договорната структура, са

въпрос, който може да се разгледа отделно. Това, което е важно да се отбележи тук, е, че тези, а и други проблеми, показват, че съществуват празноти, които не могат да бъдат преодоляни единствено чрез сключването на договор.

## Особености на съществуващия режим на етажната собственост

В най-честия случай на режим на етажна собственост, когато самостоятелните обекти са три или повече и принадлежат на повече от един собственик, ще се прилага ЗУЕС. Затова, тук ще се ограничи до разглеждането на правилата на този закон в контекста на бизнес имотите.

Когато в нежилищен имот възникне етажна собственост, автоматично се прилагат законовите правила за етажна собственост, без значение дали е свиквано първоначално общо събрание на собствениците и дали е приет правилник на етажната собственост. Основните последици при прилагането на режима на етажната собственост са, че:

- ▮ общите части в сградата ще се притежават съответно от всички собственици на самостоятелни обекти в имота;
- ▮ решенията на собствениците по отношение на управлението и поддържа-

### ЗА АВТОРА:

Адв. Калоян Крумов е старши адвокат в практиката по вещно и недвижимо право в Адвокатско дружество „Джингов, Гугински, Ключуков и Величков“ с над 12-годишен практически опит. Той предоставя правни консултации по отношение на създаването, изграждането и развитието на проекти в областта на недвижимите имоти, включително търговски и бизнес центрове. Той е един от малкото български юристи, които имат изключителен опит в консултирането изпълнението на договорите, базирани на FIDIC и тяхната съвместимост със спецификата на българската законодателна рамка.

Адвокатско дружество „Джингов, Гугински, Ключуков и Величков“ е учредено през 1994 г. и е една от най-големите адвокатски кантори в България и сред водещите на пазара на правни услуги. Кантората се радва на изключителна репутация и е известна със

своя опит в консултирането на мащабни, сложни проекти за инвестиции и развитие на недвижими имоти. В списъка на клиентите ѝ се открояват водещите фасилити оператори в страната – „Мундус Сървисиз“, „Фасилити Оптимум“, „Вики Комфорт 2004“, на които кантората предлага цялостно обслужване по повод: придобиване, развитие и управление на недвижими имоти (вкл. и разпореждане с търговски и офис площи); финансиране на придобивания и последващо развитие; отдаване под наем на търговски или офис площи; изготвяне на договори за управление на имоти; екологични задължения при строителство и поддръжка на технически съоръжения; изготвяне на строителни и договори за наем; обществени поръчки.



Когато в нежи-  
лищен имот въз-  
никне етажна  
собственост,  
автоматично се  
прилагат законо-  
вите правила

нето на общите части ще се вземат с решение на общото събрание на собствениците, за които се прилагат правилата за кворум и мнозинство при свикване и вземане на решения, предвидени в Закона за управление на етажната собственост;

▮ разходите във връзка с управлението и поддържането на общите части се разпределят между собствениците пропорционално на притежаваните общите части, както е предвидено в закона;

▮ за определени строително-монтажни дейности, които могат да засягат част от имота, която е индивидуална собственост, също ще са необходими решения на общото събрание на етажната собствено, което дава негативен контрол в полза на друг собственик или група собственици, в зависимост от приложимите мнозинства от идеалните части от общите части.

Тези последици, а и други принципи на етажната собственост, поставят въпроси, които не винаги е възможно да бъдат уредени единствено чрез сключването на договор, защото това няма да елиминира приложението на нормативните изисквания.

Ето защо, от значение е да се отбележи, че дори сега действащият закон позволява собствениците до голяма степен да уредят адекватно отношенията си чрез действащия режим на етажната собственост, като се възползват от съществуващите възможности:

▮ приемане на правилник на етажната собственост, който по естеството си има характера на устройствен документ за функционирането на етажната собственост;

▮ взимане на решения с мнозинство от притежаваните идеални части от общите части, а не винаги с изрично съгласие от всички собственици;

▮ възможност за определяне на различни прагове на мнозинства за вземане на конкретни решения, в рамките на това, което е допустимо от закона;

▮ стабилност и обвързващо действие на правилника и на взетите решения от етажната собственост, защото съществува изрично правило, че приетите решения на общото събрание обвързват и новите собственици, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти в етажната собственост;

▮ законово определен режим за периодично събиране на собствениците за

вземане на решения, както и избор на управителен орган;

▮ законово определени правила за оспорване на взети решения и стабилност на влезлите в сила решения, а това също е съществена разлика с договорния режим, при който се прилагат общите правила за защита при неизпълнение на договор или разваляне;

▮ специфичен законов режим за конкретни видове решения, които собствениците в етажната собственост са длъжни да приемат (например за неотложни ремонти при аварии и др.).

Допълнително, в Закона за устройство на територията (ЗУТ) също са предвидени изисквания за одобряване на определени строително-монтажни работи от етажната собственост и от отделните собственици на самостоятелни обекти. Само като пример, част от случаите са: съществени промени в общи части, дори ако тези общи части са разположени в частта от сградата, в която всички самостоятелни обекти се притежават от единия от собствениците в етажната собственост; случаи на преустройство на самостоятелни обекти; промени на съществуващи инсталации или прокарване на нови, и други.

Разбира се, изискването решенията в етажната собственост да се вземат с мнозинство от притежаваните идеални части от общите части би могло да бъде съществен проблем при управлението на бизнес имотите, защото в повечето случаи собствеността в проекта е концентрирана в малка група собственици, което би могло да доведе до ситуация, в която само единият от собствениците да взема решения по съществени въпроси за управление на сградата като например определянето на вноските за бюджета за поддържане на сградата, избор на управител (управителен съвет) или възлагането на дейности по поддържането на общите части на сградата на фасилити мениджър или асет мениджър. Тази особеност на режима на етажната собственост е неизбежна поради абсолютния характер на прилагане на режима, когато имотът покрива законовите критерии за етажна собственост.

Въпреки това, при правилното планиране и определяне на правилата, по които ще функционира конкретната етажна собственост, недостатъците биха могли до голяма степен да бъдат контролирани.

Могат да бъдат обособени отделни етажни собственичества за самостоятелно управление на функционално обособени части от по-голяма сграда

## **Допълнителни възможности за структуриране на мнозинствата в идеалните части от общите части, при някои видове проекти**

Също така, при по-мощни имотни проекти, например мултифункционални сгради с търговска част, офис части и паркинги, е възможно собствениците в различните функционално обособени части да вземат решение за управление по отделни входи (части) на сграда. Преимуществото на този подход е, че за всеки отделен вход има отделна етажна собственост. Това променя основата за определяне на процентното съотношение на идеалните части от общите части, на базата на които се изчисляват мнозинствата за вземане на решения. В Закона за управление на етажната собственост изрично е предвидено, че при управление по входи процентите идеални части от общите части се преизчисляват по определена в закона формула, така че идеалните части от общите части в конкретния вход да е равен на 100. По този начин, в сгради с функционално обособени самостоятелни части, които са собственост на различни собственици, може да се постигне и оперативна самостоятелност при управлението на отделните части, независимо от първоначалното съотношение на притежаваните идеални части от общите части в цялата сграда. По въпросите, които са общи за всички етажни собственичества по входи, собствениците от всеки вход излъчват равен брой

представители, които да вземат решенията по общите въпроси.

Основните изводи, които могат да се направят във връзка с подходящия режим на управление на бизнес имоти в режим на етажна собственост, са:

- ▮ законовият режим на етажната собственост се прилага автоматично, когато имотът покрива критериите за етажна собственост, независимо дали собствениците желаят това;
- ▮ постигането на стабилна основа в отношенията между собствениците и адекватен, и устойчив режим на управление на конкретен проект, може да бъде постигнат с комбинация от: (1) приемане на правилник на етажната собственост и конституиране на подходящ модел на управление на етажната собственост; и (2) сключване на договор между собствениците по отношение на отделни въпроси, които не е необходимо да бъдат уредени в основните документи на етажната собственост.
- ▮ доколкото особеностите на имота го позволяват, могат да бъдат обособени отделни етажни собственичества за самостоятелно управление на функционално обособени части от по-голяма сграда – управление по входи. По този начин, могат да бъдат променени мнозинствата за вземане на решения, които касаят само конкретна обособена част от сградата. Например, собствениците на офис част от сградата няма да бъдат повлиявани от мнозинството идеални части, притежавани от собственика на търговската част в общата сграда, когато отделните части могат да бъдат обособени по входи.