

ЗА НЯКОИ ПРОБЛЕМИ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

*Здравко Мишев
Фондация Български недвижими имоти*

До 1990 г. държавата притежаваше изключителен властови и финансов ресурс и решаваше жилищните нужди на населението съобразно действащите тогава правила. Сега положението е съвсем различно. Съществуват различни видове равнопоставена собственост и съответно различни правни субекти, които притежават права и задължения върху нея. Тези права и задължения произтичат от новата Конституция и законите, приети след това. За съжаление наследството, което остави държавата, не само че не бе адаптирано към новите условия, а проблемите се подминаваха и така се натрупваха. Това с особена сила важи за проблемите в жилищните блокове и терените около тях. Основната причина за това се корени в липсата на точно определени граници на правото на строеж за всеки отделен жилищен блок. Вследствие от това проблемите, пред които сме изправени са:

1. Възпрепятства се създаването на жилищните асоциации като нов тип доброволни сдружения на собственици за пълноценно стопанисване и управление на сградния фонд и съответно прилежащите им терени..
2. Етажната собственост е лишена от легалната възможност за самофинансиране при санирането, рехабилитацията и реконструкцията на жилищните блокове.
3. Наличие на необособени и несамостоятелни обекти (общии части) по смисъла на чл. 44 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) и глава 4 от Закона за собствеността (ЗС) в голяма част от жилищните сгради.
4. Проблеми с междублоковите пространства.

В това изказване бих искал да заостря вашето внимание именно върху основната причина за съществуването на тези проблеми на етажната собственост, за да може след това да търсим заедно начини за тяхното решаване.

Правото на строеж върху недвижим имот (самостоятелен обект) и правото да се притежава сграда върху такъв имот отделно от земята е вещно право по смисъла на чл. 63, ал. 1 от ЗС: „Собственикът може да отстъпи правото на друго лице да построи сграда върху неговата земя като стане собственик на постройката. Също така собственикът на земята може да прехвърли отделно от земята собствеността върху вече съществуващата постройка”, т. е. да се построи самостоятелен обект и да се придобие собствеността върху него на чужда земя. Правото на строеж се учредява само от собственика на земята, когато тя представлява урегулиран поземлен имот (УПИ с ПУП), а самостоятелният урегулиран поземлен имот (бивш парцел) трябва да отговаря на изискванията на чл. 19 от ЗУТ за размер на повърхност и лице. Правото на строеж, както и правото на надстрояване и пристрояване са вещни права по смисъла на чл. 111, ал. 1 от Закона за собствеността (ЗС): „Разпоредбите

относно недвижимите вещи се прилагат и спрямо вещните права върху недвижимите имоти, ако законът не постановява друго”, но липсата на точни очертания на границите на парцелите (УПИ с ПУП), респ. правото на строеж върху тях, са основната причина за неразрешимите проблеми на етажната собственост на този етап.

За да се придобие собствеността върху бъдещата надстройка и/или пристройка, трябва валидно да се учреди право на надстрояване и/или пристрояване въз основа на издадена виза за проектиране, съгласно чл. 66, ал. 4 от ЗС и във връзка с чл. 180 от Закона за устройство на територията (ЗУТ). Правото на надстрояване и/или пристрояване трябва да се учреди от всички съсобственици на терена (парцела, УПИ), като договорът се сключва във формата на нотариален акт. Нужно е съгласието с нотариална заверка на всички собственици в етажната собственост, независимо дали притежават земя. Трябва да се знае, че собственици на терена (парцела, УПИ) може да не са само тези от кооперацията и, образно казано, двора към нея. Регулацията в повечето случаи е създавала съсобственост и е възможно да е необходимо право на надстрояване и/или пристрояване да се учреди и от „съседни дворове”, ако парцелът (УПИ) е влязъл в общо урегулиран поземлен имот (парцел).

А. След осъществяване правото на строеж новосъздаденият недвижим имот – постройката – се обособява като отделен самостоятелен имот и е притежание, изключителна собственост на титуляра, на правния субект, в чиято полза то е било учредено. Не е необходимо настъпването на какъвто и било друг юридически факт, за да се ефектира или утвърди и стабилизира правото на собственост върху създадената постройка. Понеже тя вече е част от имуществото на титуляра на правото на строеж, само той може да се разпорежда с нея. Той може да изгуби собствеността на постройката само чрез някой от способите, установени от закона, но при всеки случай дотолкова, доколкото друг правен субект е придобил изцяло или частично нейната собственост. Може да се продаде отделно от земята такава постройка, която представлява от гледна точка на нормативите самостоятелен обект, например самостоятелно жилище, ателие, гараж. Тези несъмнени положения се отнасят и за придобиването по давност. В останалите случаи, т. е. когато се касае до постройка, която не представлява самостоятелен обект съобразно строителните правила и норми, отделна собственост върху новоизграденото не възниква. Това е така, защото в тези случаи е налице присъединяване на новопристроеното към съсобствена жилищна сграда и влиза в сила чл. 97 от ЗС: „Когато чужда вещь е присъединена като част към главна вещь по такъв начин, че не би могла да се отдели без съществено повреждане на главната вещь, собственикът на тази вещь придобива правото на собственост и върху присъединената част, при задължение да обезщети нейния собственик.” Изведено е общото правило, че съсобственик, комуто другите съсобственици надлежно са учредили право на строеж, не придобива лична собственост върху построеното, ако то не представлява самостоятелен обект. Лична собственост в този случай не

се придобива и по давност. Пристройката ще бъде лична собственост на суперфициара, когато има възможност да съществува като самостоятелен обект с оглед на правилата и нормите за строителство.

- В. След като в сградата се създадат допълнително нови самостоятелни обекти се налага ново преразпределение и на идеалните части в общите части. **То е задължително, защото самостоятелен обект (жилище и др.) не може да съществува без идеална част от общите части и от отстъпеното право на строеж.** Новопостроените обекти трябва да получат идеални части от общите части. И тъй като последните са разпределени изцяло, се налага ново разпределение и изчисление, за да се намалят идеалните части на заварените обекти и от тях да се даде съответната част на новите обекти. Този въпросът е уреден с ал. 2 на чл. 40 от ЗС, съгласно който дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно със съотношението между стойностите на отделните помещения по време на завършването на строежа, а в разглеждания случай – след завършване на над- или пристрояването. Определената на всеки обект идеална част от общите части е еднаква за всички общи части, обхванати от чл. 38 на ЗС, с изключение на земята. Както се установява от гореказаната регламентация, всеки собственик на обект в сграда при режим на етажна собственост има задължително идеални части не само от общите части на сградата, но и от вещното право върху земята (парцела, УПИ). Това право може да бъде право на строеж или суперфикция. Друга възможност не съществува. Идеалните части от общите части в сградата, но и от земята (парцела, УПИ), могат да бъдат еднакви по размер. **Обикновено те са еднакви, ако само една сграда е построена в един урегулиран поземлен имот.** Но ако в него има повече сгради или когато е изграден цял жилищен комплекс, положението е различно. В такъв случай идеалните части от общите части на сградата и идеалните части от дворното място ще бъдат различни, а те не са, както се вижда от произволно взети нотариални актове на отделни апартаменти. Това е в резултат от факта, че при изграждането на жилищните комплекси не са съществували отделни урегулирани поземлени имоти (парцели), за да може да бъде изчислено точно съответното отстъпено право на строеж върху парцела. **Идеална част от принадлежащото вещно право върху земята на всеки обект в сградата може да бъде изчислена единствено когато имаме УПИ (парцел), в който са изградени една или няколко жилищни сгради.**

Когато са изградени жилищните комплекси, земята е била една, неразделена на самостоятелни парцели, а вследствие и от извършената реституция дори в самите центрове на някои от тези комплекси се появиха „ниви”, „ливади”, „лозя”, след което пък последваха най-различни УПИ с ПУП. И тъй като отделните жилищни сгради (блокове) са строени в различно време върху общата земя, идеалните части върху правото на строеж за отделните самостоятелни обекти не е възможно да бъдат изчислени, тъй като тя (съответната идеална част) клони към нула. Идеална част от принадлежащото

вещно право върху земята на всеки обект в сградата може да бъде изчислена **единствено когато** имаме УПИ (парцел), в който са изградени една или няколко жилищни сгради.

За съжаление ЗУТ не стига до разбирането, че урегулirаният поземлен имот като устойчива териториална единица е едно, а правото на собственост като мобилно явление не е задължително да се покрива с имотните граници. Затова и формулировката на чл. 183, ал. 2 от ЗУТ звучи абсурдно: „В общински или държавен урегулirан поземлен имот, върху който въз основа на учредено право на строеж е изградена сграда с режим на етажна собственост, може да се учреди право на строеж на самостоятелен обект или право на пристрояване на съществуваща сграда без да се иска съгласие от лицата, на които първоначално е учредено право на строеж.” По смисъла на чл. 183, ал. 2 от ЗУТ под УПИ „може” да се подразбира (и) територията на целия жилищен комплекс (с изключение на вече одобрени и влезли в сила УПИ с ПУП), тъй като се намира в урбанизирана градска част, която е изградена въз основа на влязъл в сила застроителен регулационен план – ЗРП.

Във връзка това предлагаме:

1. Да се изготви и приеме Закон за реструктуриране на сградния фонд и селищната инфраструктура, санирането, рехабилитацията, реконструкцията на жилищните сгради и тяхната паспортизация.

В паспорта на всяка сграда да влиза информация за:

- ✓ енергийната ефективност на жилищните сгради във връзка с чл. 15, ал. 1 и ал. 2 от ЗЕЕ, Наредба № 18 „За енергийните характеристики на обектите” и Наредба № 19 „За сертифициране на сгради за енергийна ефективност” от 12.11.2004 г., като бъдат регламентирани на 100% всички енергоефективни мерки и тяхната последователност относно рехабилитацията на всеки енергиен потребител;
- ✓ хоризонталните и вертикалните параметри на сградите, характеристиките на конструкциите и инженерно-технически системи, условията на тяхната безопасна експлоатация, общи сведения за конструкциите, системите, техническите и помощни помещения в жилищната сграда, основните санитарно-хигиенични и екологични норми, както и други сведения, необходими за експлоатацията на жилищата.

Надзорниците и експертите предават паспорта на жилището на бъдещите управляващи жилищни организации (асоциации), които на свой ред безвъзмездно предават паспорта на собственика или наемателя при нанасянето в жилището, от момента на придобиване на правото на собственост или от момента на предаване на правото на владение и/или ползване на жилището. За вече построените и влезли в експлоатация жилищни сгради изготвянето на паспорта и получаването на паспорт на жилището е доброволно и става за сметка на собственика или наемателя. В паспорта на жилището трябва да са нанесени измененията, които са възникнали след преустройството му. Внасянето и отразяването в паспорта на жилището на тези изменения се осъществява въз основа на заявление на физическото или юридическото лице, което е инициатор на преустройството и става за негова сметка. Паспортът на

жилището се анулира в случаите, когато постройката се събаря, или в случаите, когато се извършва промяна на предназначението на жилището. Редът за извършване на паспортизация на жилищата и взаимодействието с оторизираните да извършват това юридически и физически лица се установява от правителството.

Предимствата от това са че:

- Само така ще се гарантира еднозначното тълкуване на смисъла на понятията обновяване, рехабилитация и реконструкция, а не да се свеждат до по-широкото понятия „саниране”. По този начин ще се реализира на практика целта на закона за ЗЕЕ за „насърчаване на енергийната ефективност чрез система от мерки и дейности на...” – чл. 2, а не обратното - реализиране на ремонтно-възстановителни дейности под формата на енергийна ефективност.
- Издаването на паспорти на всички жилищни сгради с прилежащите им парцели в страната е основа за успешното им поддържане и управление. Единствената преценка за конструктивната надежност на сградите към момента е годината им на построяване, което е крайно непрофесионален подход. Издаването на технически паспорти за жилищни сгради е заложено и в Европейската директива за сертифициране на сградите. Според нея след присъединяването ни към Европейския съюз всички държави-членки трябва да приведат своите закони в съответствие с нея.
- Чрез това сертифициране подробно ще се обоснове и аргументира **ценовата разлика между отделните имоти**. За сега у нас единствено сертификата за енергийна ефективност може да въведе разпределение на имотите по цени и категории, но предстои цялостното сертифициране на жилищните сгради също да намери приложение в нашето законодателство.

Паспортизацията на сградите може да бъде обвързана с паспортизацията на територията и инфраструктурата.

2. Програмата за Обновяване на жилищните сгради в Република България да бъде преработена и съобразена с този закон, а предвидената в нея държавна субсидия от 20 % върху изчислените стойности за саниране на всеки жилищен блок да стане минимум 50% и **най-напред и задължително** да се калкулират разходите за:

- ✓ Изготвянето на урегулиран поземлен имот с подробен устройствен план (УПИ с ПУП) за всеки отделен парцел, върху който е построен съответният жилищен блок, т. е. преструктуриране на сградния фонд (в това число жилищните комплекси) и на селищната инфраструктура. По този начин ще бъде подсигурано прилагането на формулата „земя срещу саниране”, която е залегнала в Националната жилищна стратегия на българското правителство от април 2004 г., и осигуряване на възможности за самофинансиране на всяко бъдещо юридическо лице (етажна собственост);
- ✓ Преглед на етажната собственост по смисъла на чл. 44 от ЗКИР за обособяване на несамостоятелни обекти в самостоятелни. Същите по

закон (чл. 54 от ЗДС и чл. 54 от ЗС) могат да бъдат предоставени или безвъзмездно прехвърлени, **след като** бъде очертан и точно посочен парцелът (УПИ с ПУП), върху който е построен съответният жилищен блок, но **преди да бъде** извършена съдебната регистрация на етажната собственост като юридическо лице.

Целесъобразно е също така законово да се регламентира и доброволното сдружаване (на основание чл. 12, ал. 1, чл. 19, ал. 4, чл. 44, ал. 1 от Конституцията на Република България) на вече регистрираните юридически лица (етажна собственост) помежду им, за което обаче отново е необходимо предварително да бъдат точно очертани границите на парцелите (респ. правото на строеж), за да се знае докъде точно се разпростират вещните права на съответните юридически лица. След като са придобили вещни права върху УПИ (парцела), юридическите лица (етажна собственост) вече могат не само да се самофинансират и по формулата „земя срещу саниране“ чрез надстрояване и/или пристрояване на самостоятелни обекти, а и свободно да се сдружават помежду си.

Следователно тази процедура се явява и като **задължително условие** за **легалното и доброволното** сдружаване с други етажни собственици, регистрирани като юридически лица, относно създаването на бъдещите жилищни асоциации.

Вследствие от това автоматично ще отпаднат проблемите с междублоковите пространства.

В нашето изказване сме се ръководили изцяло от българското законодателство и практиките на Висшия касационен съд относно вещното право на строеж, като сме използвали трудове на наши водещи авторитети в тази област.