

ИНВЕСТИЦИЯ В КОМПЛЕКС ОТ ЗАТВОРЕН ТИП



ЦВТЕЛИНА БАЙРАКТАРОВА
АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО
„ДЖИНГОВ, ГУГИНСКИ, КЮЧУКОВ
И ВЕЛИЧКОВ“



ЦВТЕЛИНА БАЙРАКТАРОВА е адвокат в Адвокатско дружество „Джингов, Гугински, Кючуков и Величков“ със задълбочен опит в практиките по вещно и финансово право. Цветелина специализира в сферата на строителните договори, управлението на търговски недвижими имоти, договори за наем и проектни финансираня. От 2017 г. е хоноруван преподавател по търговско право в Софийски университет „Св. Климент Охридски“.

Пазарът на недвижими имоти в София предлага разнообразие от възможности за закупуване на жилище в т.нар. комплекси от затворен тип. Различните оферти варират като цена и характеристики и с оглед таргетираните купувачи обхващат варианти от скромни апартаменти в многоетажен блок до луксозни самостоятелни къщи с двор.

По дефиниция съществуването на комплекс от затворен тип предполага изграждане на отделни обекти в рамките на един имот. Поради това и наглед несравнимите оферти за жилище в такъв комплекс имат нещо общо. Това е, че всяка такава оферта предлага покупка на жилище, изградено в един урегулиран поземлен имот, който ще се ползва от всички собственици на изградените върху него обекти.

Строителството на множество жилища върху един парцел има своите безспорни плюсове.

От една страна, това дава възможност на инвеститорите да изградят отделни жилища, без да намаляват строителните параметри на притежавания имот чрез обособяване на отделни парцели за всеки обект или група обекти. За купувачите на жилище инвестицията в подобен комплекс, изграден върху един имот, е привлекателна заради обещаната им микросреда – например добре поддържан парк с алеи и детски площадки около жилището или други обекти за общо ползване от обитателите на комплекса като фитнес или басейн.

Същевременно наличието на земя за общо ползване от множество собственици предпоставя необходимостта собствениците на отделни обекти в комплекса заедно да вземат решения за управлението и поддръжката на земята и други общи части. Поради това и от ключово значение за нормалното функциониране на един комплекс е

въпросът как са уредени отношенията във връзка с управлението на тези общи части.

Изборът на неподходяща структура на един комплекс от затворен тип води до разочарование и на купувачите, които се сблъскват с проблема на неуредените отношения със съседите, и на първоначалните инвеститори в проекта, които рискуват да се натъкнат на съдебни претенции от недоволни клиенти. Затова и от практиката на ДГКВ като консултант както на строители на подобни комплекси, така и на купувачи на отделни жилища ясно личи, че преди инвестиране в строителство или покупка на жилище в комплекс от затворен тип е важно да се потърси юридически съвет от експерт по поне две основни групи въпроси:

СЪЩЕСТВУВАТ ЛИ СПЕЦИФИЧНИ ПРАВА ВЪРХУ ОБЩАТА ЗЕМЯ И КАК СА УРЕДЕНИ ТЕ

Често рекламиран „бонус“ към жилище в затворен комплекс са изключителни права върху общата земя – например за гарантирано право бъдещият купувач на жилище да използва определена площ от общата земя за паркоместа или да има собствен двор за изключително ползване около закупувания обект. В много случаи обаче първоначалните инвеститори не са предвидили реални юридически гаранции за надлежното учредяване на подобни права, а разчитат на тяхното фактическо установяване – например дворот към дадена къща или партерен етаж от блок е обособен от общите площи единствено чрез ограда, а предвидените за обекта паркоместа просто се очертават и отбелязват като прилежащи към даден обект с боя. Подобен подход крие риск от бъдещи спорове между собствениците в комплекса, тъй като собственикът, който ползва общата земя без юридически закрепено основание за това, може да бъде обвинен, че завзема общи площи. Поради това и на етап правно структуриране на комплекса първоначалният инвеститор следва да се увери, че специфичните права върху общата земя, които е планирано да имат част от бъдещите купувачи, могат да бъдат валидно учредени и противопоставими на останалите собственици в комплекса.

КАК СА УРЕДЕНИ ВЪПРОСИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДРЪЖКАТА НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА КОМПЛЕКСА?

Друг деликатен момент при структуриране на взаимноотношенията между собствениците в комплекс от затворен тип е въпросът за това как са регулирани управлението и поддръжката на общите части в комплекса. Основните проблеми в тази насока са: кой извършва дейностите по поддръжка и управление, как се определя дължимото от собствениците възнаграждение и какви механизми за контрол имат собствениците върху лицето, което трябва да поддържа комплекса. На пръв поглед решението е ясно, доколкото Законът за управление на етажната собственост

предвижда възможност за сключване на договор за управление между първоначалния инвеститор и собствениците на обекти в комплекса. След вписването на този договор в Имотния регистър той става противопоставим и на всички последващи собственици на обекти в комплекса.

Практиката показва, че са налице някои трудности пред сключването и вписването на такъв тип договори най-вече с оглед изискванията от страна на някои служби по вписванията в страната тези договори да се сключат и впишат едновременно всички обекти в комплекса са завършени. С оглед практиката строителите да продават обекти на зелено едно подобно формално изискване минава цялата идея на обвързващия договор за управление – докато всички обекти в комплекса са завършени, е възможно да сменят собственика си няколко пъти, а инвеститорът да загуби интерес от това да организира множество собственици да подпишат договор за управление.

ГАРАНЦИИ ЗА ДОБРЕ УРЕДЕНА И СПОКОЙНА СРЕДА ЗА ЖИВОТ

И все пак инвеститорите, които искат продаваните от тях комплекси от затворен тип действително да предложат добре уредена и спокойна среда за живот, могат да гарантират това на бъдещите купувачи на жилища, като осигурят, че:

→ За управлението на комплекса действа единен договор за управление, който се сключва с всеки собственик на обект заедно с прехвърлянето на собствеността върху обект в комплекса. Същевременно договорът трябва да съдържа гаранции, че при прехвърляне на собствеността върху обекта си настоящият собственик ще осигури съответният купувач да встъпи във вече действащия договор за управление.

→ Плащанията, дължими от всеки собственик във връзка с поддръжката на комплекса, се изчисляват по прозрачен начин, подлежащ на контрол от всеки собственик (например по така наречената open book система).

→ Налице са достатъчно гаранции, че всеки собственик ще заплаща редовно дължимите суми за поддръжка (например чрез задължение за предоставяне на депозит или възможност управляващото дружество да ограничава неизправните собственици да ползват част от общите части като общи паркоместа, фитнес, басейн).

→ Налице са достатъчно гаранции, че при лоша поддръжка на общите части собствениците на обекти биха могли ефективно и без излишни усложнения да прекратят договора за управление и поддръжка. ■