Развитието на по-големите градове, породено от концентрацията на икономически активната част от населението в тях, доведе до увеличение на сградния фонд и жилищните площи в тези населени места. Същият ефект се наблюдава и в по-големите курорти. Затова стават особено важни договорите за управление и поддръжка на общите части, с които се уреждат отношенията между собствениците в сгради в режим на етажна собственост.
Същевременно се наблюдава и еволюция в характера, вида и начина на ползване на жилищата. Икономическите условия наложиха на пазара и така наречените инвестиционни имоти, които не се ползват постоянно от собствениците им.
Все повече са жилищата в комплекси от затворен тип и с прилежаща облагородена инфраструктура, които се нуждаят от управление и поддръжка.
Обемът и спецификите на тези дейности на практика изключват възможността собствениците и ползвателите сами да се справят с тях, което налага като масова алтернатива сключването на договори за управление и поддръжка на обектите и общите части в етажна собственост.

Правна регламентация на договорите за управление и поддръжка на общи части в етажна собственост
Към настоящия момент нормативната уредба, касаеща конкретно договорите за управление и поддръжка на обектите и общите части в етажна собственост се съдържа преди всичко в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).
В чл. 2 от ЗУЕС, озаглавен „Особен режим на управление на общите части“, е предвидено, че управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се урежда с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти.
Договорът, отговарящ на тези изисквания, се вписва от инвеститора в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели.
Освен това, в § 1, т. 3 на ЗУЕС се съдържа легална дефиниция на понятието „Жилищен комплекс от затворен тип“. Това е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени една или повече жилищни сгради в режим на

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

етажна собственост и други обекти и съоръжения за общо ползване от собствениците, ползвателите и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица.
При тълкуването на тази дефиниция следва да се отчита, че съгласно чл. 3 от ЗУЕС, за управлението на общите части на сгради с до три самостоятелни обекта се прилагат правилата на Закона за собствеността. Следователно ЗУЕС е неприложим в тази хипотеза.

Възможно ли е договор за управление и поддръжка на общи части да се сключи по отношение на етажна собственост, която не представлява „жилищен комплекс от затворен тип”?
Логично е, че не само затворените комплекси по смисъла на ЗУЕС се нуждаят от управление и поддръжка. Общите части могат да се поддържат от самите етажни собственици, ползватели и обитатели чрез множество договори за почистване, за поддържане на осветлението, за възлагане на дребни ремонти, обслужване на асансьори, осигуряване на пропускателен режим и т.н.
Съгласно чл. 11, ал. 1, т. 11 от ЗУЕС, Общото събрание на етажната собственост може да приеме решения и за възлагане управлението на общите части на сградата на професионален управител-търговец, управляващ етажна собственост, като определя обхвата на правомощията, които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица, както и за възлагане на дейностите по поддържането на общите части на юридически или физически лица.

Актуалната съдебна практика на Върховен касационен съд допуска договора за управление и поддръжка да бъде сключен и от собственик на отделен самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост. Условието е този собственик да поеме задълженията от свое име и да не ангажира по никакъв начин други собственици. В този случай е необходимо да са конкретизирани и установени по безспорен начин дейностите, подлежащи на изпълнение. Действителни са например уговорки, касаещи поддръжка на озеленяването в комплекса, предоставяне на обекти, собственост на изпълнителя (управителя) за временно възмездно ползване (наем) на басейн, фитнес, площадки за детски игри и отдих и др.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

Нотариалната заверка условие за действителност ли е при сключването на договор за управление и поддръжка на общите части на сгради в режим на етажна собственост.
Изискването за писмена форма с нотариална заверка на подписите на договора за управление и поддръжка на общите части в комплекс от затворен тип е условие за неговата действителност, когато се касае за договор по чл. 2 от ЗУЕС. За нотариалната заверка се дължи съответна такса, съобразно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.
За да е противопоставим на последващите собственици, договорът за управление и поддръжка на общите части следва да се впише по партидата на съответния самостоятелен обект, при спазване на изискванията на Правилника за вписванията. За вписването се дължи държавна такса, съгласно Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.
Молбата за вписване изхожда от инвеститора. Ангажиментът за заплащане на съответните нотариални и др. такси е по договорка между страните, но обичайно е в тежест на собственика на имота.
Когато договорът за управление се сключва с лице, което не инвеститор по смисъла на Закона за етажната собственост (например Професионален управител-търговец, вписан в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС), нотариалната заверка не е задължително условие за действителност.

Задължително ли е договорите за управление и поддръжка на общи части в етажна собственост да се сключват с инвеститора?
Както беше посочено по-горе възможно е договор за управление и поддръжка на общи части да бъде сключен и с лице, което не е инвеститор. ЗУЕС изрично допуска договор за управление на общите части на етажна собственост да се сключи с Професионален управител-търговец, а договор за поддръжка е възможно да се сключи и с физическо лице (включително едноличен търговец), и с надлежно регистрирано юридическо лице.

За какъв срок се сключва договор за управление и поддръжка на общи части?
Обичайно договорите за управление и поддръжка са за определен период, но се срещат и на практика са възможни безсрочни договори за управление и поддръжка на

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

общи части. Предвид обичайно по-продължителния период на действие на договора, препоръчително е да се предвиди съответен коефициент на индексация на договорното възнаграждение – например годишната инфлация, определена от Националния статистически институт.
Договорът с професионален управител-търговец, сключен от етажна собственост по реда на чл. 19 от ЗУЕС, е за двегодишен период.
Договорът с професионален управител-търговец, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна.

Приложими ли са други изисквания към договор за управление и поддръжка на общи части?
Доколкото договорът за управление и поддръжка на общи части представлява поемане на комплексен ангажимент, в неговите клаузи е необходимо да се съобразят и изискванията към договорите за поръчка (относно елементът, касаещ управлението на общите части) и съответно договорите за изработка (относно, елементите, съставляващи поддръжката на общите части). Затова е необходимо да се съобразяват съответните изисквания и на Закона за задълженията и договорите относно мандатните сделки и тези – за изработка, евентуално договора за наем и т.н.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.